

L'an mil neuf cent septante-neuf,
Le neuf mai.
Pardevant Nous, Fernand-Gustave B A B U S I A U X, Notaire à Binche.

A COMPARU.:

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée :
"CONSTRUCTION-ENTREPRISE-TRAVAUX", en abrégé "CETRA",
ayant son siège social à Quévy (section Givry), route de
Mons, numéro 1, (Registre du Commerce de Mons numéro 81659)
constituée suivant acte avenü devant Maître Jacques Vallée
notaire à Binche, le vingt-deux décembre mil neuf cent soixante-six,
publié par extrait aux Annexes du Moniteur Belge du dix-sept janvier
mil neuf cent soixante-sept, sous le numéro 103-7 et dont les statuts
ont été modifiés suivant acte reçu par Maître Bertaux, notaire à
Mons, le cinq avril mil neuf cent septante et un, publié par extrait
aux Annexes du Moniteur Belge du trente avril mil neuf cent septante
et un sous le numéro 1091-6.

Ici représentée par Monsieur Robert Joseph LALISSE, entrepreneur,
demeurant à Quévy (section Givry), chaussée Brunehaut, numéro 50,
agissant en qualité de gérant de la dite société et en vertu d'une
délégation de pouvoirs lui accordée par l'assemblée générale
extraordinaire des associés en sa séance du dix-huit avril mil
neuf cent septante-sept, dont un extrait demeurera ci-annexé.

Laquelle société, représentée comme dit est, et préalablement
à l'acte de base faisant l'objet des présentes, nous a exposé ce qui suit :

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE PRELIMINAIRE.

A - DESCRIPTION DU TERRAIN.

La société comparante est propriétaire du bien ci-après désigné :

COMMUNE DE QUEVY - section GIVRY.

Une parcelle de terrain, d'une contenance d'après titre de vingt-deux ares cinquante-trois centiares nonante-huit décimètres carrés, cadastrée section D numéro 548/D, pour une contenance de vingt-deux ares trente centiares, -----

et contenant d'après mesurage récent vingt-deux ares quatre-vingt-neuf centiares, tenant ou ayant tenu à Lessent, au chemin de la Brularte et à la rue du Vert Galant où elle présente une façade de septante-cinq mètres vingt centimètres.

- Origine de propriété -

La société comparante nous a déclaré être propriétaire du bien prédésigné, savoir :

- Partie, cadastrée ci-devant section D numéro 548c (partie), d'une contenance d'après titre de vingt et un ares sept centiares neuf décimètres carrés, pour l'avoir acquise de la Commune de Givry, aux termes d'un acte reçu par Maître Adrien Franeau, notaire à Mons, le douze janvier mil neuf cent septante-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Mons, le vingt-quatre même mois, volume 3533 numéro 32.

La dite Commune de Givry, actuellement Quévy, en était propriétaire de temps immémorial et en tout cas depuis plus de trente ans.

- et le surplus, cadastré ci-devant section D partie du numéro 547f, d'une contenance d'après titre d'un are quarante-six centiares quatre-vingt-neuf décimètres carrés pour l'avoir acquis de Monsieur Hector Louis Hilaire François Sylva Lessent, négociant demeurant à Quévy (section Givry), aux termes d'un acte d'échange reçu par le notaire soussigné, le quinze avril mil neuf cent septante-sept, transcrit au second bureau des hypothèques à Mons, le deux mai suivant volume 3570 numéro 20.

Ce bien appartenait originairement, sous plus grande contenance à Monsieur Numa Lessent, marchand de meubles à Givry, pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte de donation-partage reçu par les Notaires Malengreau à Harveng et Bouttiau à Asquillies, le quinze juin mil neuf cent vingt-sept.

Monsieur Numa Lessent, prénommé est décédé à Bruxelles le cinq juillet mil neuf cent soixante-cinq, laissant sa succession pour l'usufruit à son épouse Madame Rolande Van Grundelbeke, demeurant avec lui, en vertu de la donation contenue dans son contrat de mariage reçu par Maître Malengreau, prénommé, le onze août mil neuf cent trente et pour la nue-propriété à ses deux enfants, Monsieur Hector Lessent, préqualifié et Madame Liliane Marguerite Berthe Marie Lessent, épouse de Monsieur François Lenchant, de Solre-Saint-Géry.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le quinze avril mil neuf cent septante-sept, Madame Rolande Van Grundelbeke, prénommée a renoncé à l'usufruit qu'elle avait recueilli dans la succession de son dit époux et Madame Lenchant-Lessent, prénommée a cédé à son frère, Monsieur Hector Lessent, prénommé, les droits indivis qu'elle possédait dans ledit bien.

B - DIVISION - PLANS.

La société comparante s'est proposé d'ériger sur le dit terrain un groupe d'immeubles à appartements multiples qui sera dénommé " RESIDENCE BOURGMESTRE FELICIEN LEFEBVRE ".

L'ensemble du complexe comprendra en outre une pelouse ornée de plantations.

Chaque immeuble ainsi que la parcelle de terrain faisant partie du lot sur lequel il sera construit, devant former une entité juridique complètement distincte des autres immeubles et indépendante de ceux-ci, la société comparante a divisé le dit terrain en cinq lots.

Cette division a été opérée par les soins de Monsieur Claude Pillon, géomètre-expert immobilier à Binche (section Leval-Trahegnies), suivant un plan en date du vingt-six février mil neuf cent septante-neuf, lequel plan demeurera ci-annexé.

De ce plan il résulte que le bien prédécrit a été divisé en cinq lots, savoir :

- Le lot numéro un, d'une contenance de quatre ares quatre-vingt-sept centiares présentant une façade de dix-huit mètres quatre-vingt-cinq centimètres à la dite rue du Vert Galant.

- Le lot numéro deux, d'une contenance de quatre ares quatre centiares, présentant à la dite rue une façade de quatorze mètres septante centimètres.

- Le lot numéro trois, d'une contenance de quatre ares quarante et un centiares, présentant à la dite rue une façade de quatorze mètres septante centimètres.

- Le lot numéro quatre, d'une contenance de quatre ares quarante et un centiares, présentant une façade à la dite rue de quatorze mètres septante centimètres.

- Le cinquième lot, d'une contenance de cinq ares seize centiares, présentant à la dite rue une façade de douze mètres vingt-cinq centimètres.

Conformément aux dispositions de l'article cinquante-six de la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux, organique de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, modifiée par la loi du vingt-deux décembre mil neuf cent septante, l'attestation précisant la nature du présent acte et la destination dudit bien a été adressée, dans le délai imparti par la loi, au Collège et au fonctionnaire-délégué compétents et aucune observation n'a été notifiée au Notaire soussigné.

Ainsi qu'il a été dit ci-avant, l'ensemble immobilier comprendra, au fur et à mesure de l'édification et de la vente de chaque immeuble une pelouse ornée de plantations à l'arrière des bâtiments, dont le fonds restera appartenir aux propriétaires de chacun des lots mais dont l'usage sera commun à l'ensemble des immeubles, et ce, dans les conditions qui seront ci-après déterminées.

La société comparante a confié les plans des constructions à édifier sur les différents lots à Monsieur Pol CARDINAL, architecte A.R.M.S. demeurant à Merbes-le-Château (section Merbes-Sainte-Marie), route Provinciale.

Ces plans ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir accordée par la Commune de Quévy le trente avril mil neuf cent septante-sept, numéro 10/1977 - Dr.77/53.067/031.

L'original du permis de bâtir demeurera annexé aux présentes.

CHAPITRE DEUX - ACTE DE BASE GENERAL.

Cet exposé fait, la société comparante, en vue de l'érection sur le terrain prédécrit, d'un groupe de deux ou plusieurs immeubles à appartements multiples, à raison d'un immeuble par lot, nous a déclaré que chacun de ces immeubles comprendra des éléments privatifs (appartements ou garages) qui seront chacun la propriété privative et exclusive de leur propriétaire avec comme accessoires une fraction des parties communes.

Il est bien entendu que les lots de terrain qui ne feront pas partie du complexe envisagé resteront la propriété de la société comparante qui en conservera la libre disposition, et ne seront pas grevés de la servitude de passage dont question à la section quatre, article dix ci-après.

En conséquence, la société comparante nous a requis de dresser le présent acte de base général destiné à mettre chacun des immeubles qui seront éventuellement construits sur les lots prédécrits sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée définies par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre (articles cinq cent soixante-cinq et cinq cent soixante-sept bis du Code civil).

SECTION UN - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

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

Ce règlement qui s'appliquera séparément à chaque immeuble comporte :

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

Ses dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs de tous les immeubles composant la Résidence.

Elles ne sont susceptibles de modification que du consentement unanime des copropriétaires; il sera rendu opposable à tous par la transcription qui en sera faite au second bureau des hypothèques à Mons.

2) Le règlement d'ordre intérieur: il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et au détail de la vie en commun.

Lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété signé par la société comparante et Nous, Notaire, demeurera ci-joint pour faire partie intégrante du présent acte et sera enregistré en même temps que celui-ci.

Par le fait d'être devenu propriétaire ou ayant-droit à un titre quelconque d'un élément privatif dans l'immeuble, tout nouvel intéressé sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet un élément privatif de l'immeuble, tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance du présent acte de base et de ses annexes et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent ainsi que dans les faits des décisions prises ultérieurement par les assemblées générales des copropriétaires délibérant conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

SECTION DEUX - DIVISION DES IMMEUBLES.

La société comparante, par l'organe de son représentant préqualifié, déclare opérer la division juridique de chacun des immeubles, lesquels se trouvent ainsi divisés en appartements et garages dont il est question ci-avant et dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive.

. Cette déclaration de volonté crée, dès maintenant, des éléments privatifs en fonds distincts, susceptibles d'être chacun l'objet de toutes mutations entre-vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Les éléments privatifs, à côté de la partie qu'ils contiennent en propriété privative et exclusive, comprennent un certain nombre de quotités dans les parties communes, lesquelles se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée et sont divisées en dix mille/ dix-millièmes.

Elles appartiendront indivisément en copropriété à tous les copropriétaires des appartements.

L'aliénation des éléments privatifs entraîne donc nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative proprement dite et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque ou tout autre droit réel grevant un de ces éléments grève à la fois les parties en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

Les vases ainsi que le grenier se trouvant sous les combles ne possèdent aucune quote-part dans les parties communes distincte de celles de l'appartement dont elles dépendent.

Les quotités en copropriété afférentes à chaque propriété privative se déterminent selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Surface d'une unité privative}}{\text{Surface totale privative des appartements et des garages}} = \frac{x}{10.000}$$

SECTION TROIS - PLANS.

I.- CONSIDERATIONS GENERALES.

La division des immeubles et le plan de construction des immeubles à édifier ont été établis par les soins de Monsieur Pol CARDINAL architecte à Merbes-le-Château (ex-Merbes-Sainte-Marie), prénommé.

Le plan général de l'ensemble du complexe immobilier dressé par le même architecte restera ci-annexé après avoir été signé par la société comparante et Nous, Notaire et sera enregistré en même temps que les présentes.

Quant aux plans de construction de chacun des immeubles, ils seront analysés dans l'acte de base complémentaire qui sera dressé pour chaque immeuble et y resteront annexés.

Il est d'ores et déjà signalé qu'aussi longtemps que les constructions ne seront pas complètement achevées, ces plans pourront toujours être modifiés sur les indications du maître de l'ouvrage, mais à condition que les modifications ne nuisent en rien à la solidité, à la structure des immeubles pas plus qu'à l'intérêt commun des propriétaires.

Les cotes et mesures portées sur les plans sont données à titre indicatif, toute différence en moins entre les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donnera lieu à aucun recours ni à aucune indemnité.

La distribution interne des appartements se fera en principe de la manière figurée aux plans; elle sera toutefois susceptible de changement au gré des amateurs.

De toute manière, les modifications ne pourront jamais entraîner un changement du nombre total des quotités attribuées à chaque appartement ou garage; ces quotités demeureront invariablement fixées par appartement ou garage.

Ces droits de modification pourront être exercés tant par la société comparante que par les propriétaires ultérieurs sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires mais sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou, à son défaut, d'un architecte désigné par le conseil de gérance, le tout aux frais des propriétaires qui font exécuter ces modifications.

La société comparante se réserve le droit de transformer le local primitivement réservé aux compteurs en cave sans toutefois apporter de modifications aux quotités afférentes à l'appartement auquel cette cave sera adjointe.

II - ANALYSE DU PLAN.

Le plan relatif au complexe immobilier renseigne et décrit :

- Les façades arrière et principale des bâtiments qui pourront être érigés sur le terrain prédécrit.
- Les façades du côté est et du côté ouest.
- La situation et l'implantation du complexe.

De l'analyse de ce plan, il résulte que le complexe immobilier pourra être constitué d'un groupe de cinq immeubles au maximum et contigus entre eux; ils présenteront leur façade principale à la rue du Vert Galent.

SECTION QUATRE - DISPOSITIONS SPECIALES - MITOYENNETES-SERVITUDES.

1.- CAVES.

Ainsi qu'il a été mentionné ci-dessus, les caves ne possèdent aucune quote-part, dans les parties communes, distincte de celles de l'appartement dont elles sont une dépendance et elles ne pourront être vendues séparément d'un appartement. Elles sont destinées aux appartements.

Les aliénations de caves ne sont permises qu'avec les appartements dont elles dépendent.

On ne peut donc être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement.

2.- GRENIER.

Au dessus des appartements du deuxième étage se trouve un grenier dont chaque moitié appartiendra en propriété privée et exclusive à l'appartement du deuxième étage au dessus duquel il se trouve.

La superficie du grenier privatif n'a pas été prise en considération pour la fixation des quotités communes attribuées aux parties privées.

Ces greniers sont et resteront une dépendance de l'appartement qu'ils desservent et ne pourront être vendus séparément.

3.- GARAGES.

La partie non bâtie du terrain se trouvant en façade et servant d'aire de manoeuvre pour les garages devra toujours être libre d'accès et il ne pourra y être élevé aucune construction.

4.- CABINE ELECTRIQUE.

La société comparante se réserve le droit exclusif de traiter, réaliser et signer pour son compte et celui des copropriétaires tous baux, concessions, cessions et locations relatifs à l'installation d'une cabine électrique sur le terrain prédécrit, mandat irrévocable lui étant donné à cette fin par tous les copropriétaires; elle se réserve le droit de décider de l'emplacement de la cabine ainsi que des compteurs et de le modifier même en empiétant sur les autres parties communes.

La cabine électrique, s'il en existe, ne pourra être utilisée par les copropriétaires; elle est réservée à la régie d'électricité qui en aura la disposition totale et exclusive.

La société comparante se réserve le droit d'accorder aux sociétés d'électricité le droit :

a) de permettre à leur personnel l'accès tant de jour que de nuit vers ou dans la cabine électrique que la société en question ou ses successeurs aménageront éventuellement à l'endroit qui sera prévu à cette fin.

b) de poser sous l'immeuble et dans le sol vers la cabine des câbles ainsi qu'un puits-regard pour le service des câbles et d'amener par cet accès tout appareillage nécessaire.

Les droits ci-dessus sont exemplatifs et non limitatifs.

5.- MITOYENNETES.

La société comparante se réserve le droit exclusif de disposer et de toucher à son seul profit, le prix de la mitoyenneté des murs et clôtures séparatifs d'avec les propriétés voisines sans néanmoins prendre aucune responsabilité dans l'entretien et la conservation des murs et clôtures.

Il est stipulé dès à présent irrévocablement que la dite société comparante pourra signer valablement au nom de tous les copropriétaires ultérieurs tous procès-verbaux de mitoyenneté, plans et tous actes et pièces généralement quelconques relatifs à la mitoyenneté d'avec les propriétés voisines.

Cette réserve de droit de mitoyenneté ne peut engendrer pour les comparants ni obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation ou la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Par le seul fait d'avoir signé un acte d'acquisition d'un local privatif de l'immeuble, les propriétaires seront censés avoir donné irrévocablement mandat aux comparants aux fins ci-dessus.

Si, pour un motif quelconque, l'intervention de ces propriétaires était jugée même souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement leur concours dès qu'ils en seront requis sous peine de dommages-intérêts.

6.- MODIFICATIONS.

Les plans ci-annexés ne sont pas absolument définitifs et " ne varietur ".

Aussi longtemps que les constructions ne seront pas achevées la comparante et l'architecte peuvent toujours modifier les plans à la condition que les modifications ne nuisent en rien à la solidité et à la structure de l'immeuble.

C'est ainsi, à titre d'exemple, et non limitatif :

1) s'il s'avère nécessaire pour la solidité de l'édifice d'y ajouter des colonnes traversant même les locaux privatifs.

2) des modifications peuvent être apportées aux plans lors de l'implantation de l'ossature et du passage des gâines, conduits et colonnes.

3) Les cotes et mesures des plans ne sont portées qu'à titre indicatif; elles devront être dressées sur place, toute différence en moins entre les mesures réelles et celles portées aux plans, ne donnera lieu à aucun recours ni aucune indemnité.

Aussi longtemps que les constructions ne seront pas entièrement achevées, la comparante se réserve le droit d'y apporter des modifications sous la même condition de respecter la solidité et la structure de l'immeuble.

C'est ainsi que toujours à titre d'énumération non limitative :

1) La distribution interne des locaux privatifs se fait, en principe, de la manière figurée aux plans. Elle sera toutefois susceptible de changement au gré des amateurs.

2) Le nombre et la surface des locaux du sous-sol peuvent être réduits ou augmentés même en prenant ou en changeant une partie des couloirs et locaux projetés mais non entièrement utilisés, tels que, entre autre, chaufferie, locaux poubelle, aéra et coetera...

3) Des appartements peuvent être réunis ou confondus en duplex avec un appartement d'un autre niveau, avec leurs accessoires même communs, tels que paliers d'accès.

Une ou plusieurs pièces peuvent être prélevées sur un local pour être jointes à un autre local.

4) Les matériaux et autres éléments de constructions et d'aménagements prévus au cahier des charges peuvent être modifiés ou remplacés par d'autres, d'initiative des comparants par l'introduction des matériaux ou d'éléments plus modernes

ou plus rationnels et aussi, par exemple, si les matériaux et éléments privatifs cessent d'être fabriqués.

5) Au cas où la société comparante tiendrait des autorités compétentes l'autorisation d'agrandir ou de surélever la construction par l'adjonction d'étages ou autres possibilités, elle se réserve la faculté de faire dresser tous actes de base rectificatifs ou supplémentaires, mandat exprès lui étant donné à cette fin.

Pratiquement, il est arrêté ce qui suit :

a) l'emplacement et la configuration des parties privatives ne seront définitivement arrêtés que dans les actes de vente auxquels demeurera annexé un plan particulier en cas de modification par rapport aux plans annexés au présent acte.

b) Un complément d'acte de base pourra être établi après la vente de tous les locaux privatifs sur la seule intervention de la société comparante; ce complément donnera la situation définitive sous la forme d'un relevé récapitulatif des locaux privatifs avec leur description, leur surface et leurs quotités dans les parties communes.

7.- SERVITUDES.

La division de l'immeuble peut entraîner l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes, comme si les fonds eussent appartenu à des propriétaires différents.

Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance de plein droit dès la première vente d'un élément privatif à un tiers; elles trouveront leur origine dans la destination du père de famille conformément aux articles six cent nonante-deux et suivants du Code civil ou dans la convention des parties.

Il en est ainsi notamment des vues qui pourraient exister d'un local privatif sur un autre, des communautés des descentes d'eau et autres, du passage des canalisations et conduites de toute nature, eau, électricité, téléphone, cheminées et descentes d'eaux pluviales, résiduaires, d'égoûts et autres.

De façon générale, il en est ainsi de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives, entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans et leur exécution, au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore de l'usage des lieux, de même qu'entre les divers immeubles qui composeront la Résidence.

8.- EGOUTS.

Les deux canalisations d'égoûts desservent chacune les appartements en dessous desquels elles se trouvent; il en est de même des fosses septiques; celles-ci devront être vidangées tous les deux ans.

9.- LOCAUX-POUBELLES.

L'utilisation de chaque local-poubelles sera réservée aux deux appartements du côté desquels il se trouve.

10.- SERVITUDE DE PASSAGE.

Il est créé, dès maintenant, sur toute la surface non bâtie des lots qui seront compris dans le complexe immobilier envisagé, dans l'intérêt et pour l'utilité des appartements de tous les immeubles qui feront partie de la résidence, une servitude perpétuelle de passage.

Cette servitude irrévocable profitera à tous les propriétaires d'appartements et tiers détenteurs.

Quant aux propriétaires et tiers détenteurs à tous titres des garages qui feront partie du complexe, ils ne jouiront chacun que du droit d'accès, à pied et en voiture, à leur garage respectif.

11.- JARDIN D'AGREMENT.

Sous réserve de la servitude de passage constituée ci-dessus, les surfaces non bâties des terrains sur lesquels seront édifiés les immeubles du complexe et qui se trouvent à l'arrière des bâtiments seront aménagées en une pelouse ornée de plantations diverses de manière à constituer un jardin d'agrément, et ce, par les soins et aux frais de la société comparante.

Ce jardin d'agrément sera, sur toute son étendue, à l'usage commun des propriétaires et occupants de tous les appartements prédécrits, à l'exception toutefois d'une bande de deux mètres de largeur le long de la façade arrière des bâtiments, dont l'usage sera réservé aux propriétaires et occupants des appartements du premier étage de chaque immeuble.

Ce jardin d'agrément sera aménagé au fur et à mesure de l'édification successive des deux ou plusieurs immeubles qui formeront le complexe et de la vente des appartements construits; le tout de manière telle que lorsque le complexe sera terminé, l'ensemble des surfaces non bâties situées à l'arrière des bâtiments ne formeront qu'un seul et unique jardin d'agrément et ce nonobstant la division de la propriété du fonds proprement dit.

L'entretien du jardin d'agrément sera à charge des propriétaires des appartements et les frais en découlant seront répartis entre eux de la manière suivante :

Après la vente des appartements construits sur le lot un les frais d'entretien du jardin aménagé sur ce lot seront supportés intégralement par les propriétaires des appartements de cet immeuble, chacun à concurrence d'un quart.

Après la vente des appartements de l'immeuble qui serait éventuellement construit sur le lot numéro deux, les frais d'entretien et de réparation du jardin d'agrément qui sera aménagé sur l'ensemble des deux lots seront supportés intégralement par les propriétaires des appartements des deux immeubles, chacun à concurrence d'un huitième.

Au fur et à mesure de la vente des appartements qui seraient éventuellement construits sur un ou plusieurs autres lots, les frais d'entretien et de réparation du jardin d'agrément qui sera ainsi aménagé derrière tous les bâtiments seront supportés par tous les propriétaires des appartements

chacun à concurrence de :

- un douzième en cas d'édification de l'immeuble prévu sur le troisième lot.
- un seizième en cas d'édification de l'immeuble prévu sur le quatrième lot.
- et un vingtième en cas d'édification de l'immeuble prévu sur le cinquième lot.

Comme dit ci-avant, ce jardin est réservé à l'utilisation privée des copropriétaires d'appartements et occupants, de leurs familles et gens de service qui accompagnent les enfants.

Leurs amis y sont tolérés pour autant que leur nombre, leur attitude et la fréquence de leurs visites n'incommodent en rien l'utilisation de ce jardin par les autres copropriétaires.

Les gérants surveilleront l'application de cette disposition et prendront les consignes adéquates en cas d'excès.

Les décisions relatives aux travaux d'entretien et de réparations seront prises par les gérants de chaque immeuble statuant à la majorité simple, la voix du gérant le plus ancien étant prépondérante.

La quote-part incombant à chaque propriétaire d'appartement lui sera réclamée de la même manière que sa quote-part dans les charges communes de l'immeuble dont dépend son appartement.

Il est formellement interdit d'apporter au jardin d'agrément, soit par des constructions soit de toute autre manière des modifications susceptibles d'en altérer la nature et l'aspect initial.

12.- PEINTURES EXTERIEURES.

Les châssis extérieurs des immeubles seront peints initialement par les soins de la société comparante au moyen de pentoxol et dans le ton, noyer.

Toute modification du choix du ton ou de la peinture devra recevoir au préalable l'approbation des gérants de tous les immeubles du complexe et leur décision sera prise à la majorité simple, la voix du plus ancien gérant étant prépondérante.

CHAPITRE TROIS : ANALYSE DES OPERATIONS ENTRE PARTIES.

SECTION UN : PRINCIPE ET T.V.A. (TAXE SUR VALEUR AJOUTEE)

Principe.

Les dispositions qui précèdent emportent création juridique des futurs appartements et autres locaux privatifs.

La comparante doit --- être considérée comme le " Maître de l'Ouvrage " pour ce qui concerne les travaux relatifs au gros-oeuvre et au parachèvement des parties communes.

Pour devenir propriétaire d'un élément privatif dans l'immeuble, l'acquéreur devra :

- 1) Acquérir des comparants les quotités indivises attachées à cet élément privatif dans le terrain, dans le gros-

oeuvre et le parachèvement des parties communes générales et des parties communes spéciales au bloc dont cet élément privatif fait partie.

2) Réaliser un contrat d'entreprise la conclusion d'un contrat d'entreprise - ou cession de celui-ci - , à passer entre lui-même et l'entrepreneur pour les travaux et fournitures nécessités par le parachèvement des parties privatives des appartements ou autres locaux privatifs.

Il est fait remarquer que si, lors de la passation d'un acte authentique de vente d'un élément privatif, la totalité ou la partie seulement du parachèvement privatif était déjà exécutée, cette totalité ou cette partie ferait également l'objet de la vente.

Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

La loi du trois juillet mil neuf cent soixante-neuf, publiée au Moniteur Belge le dix-sept juillet suivant, créant le Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, soumet à la dite taxe, à partir du premier janvier mil neuf cent septante et un, les opérations de constructions et de vente résultant du présent acte de base.

En raison de l'incidence de ces nouvelles dispositions, il importe qu'elles soient précisées à l'intention des parties intéressées tels que entrepreneurs, constructeurs, promoteurs, futurs acquéreurs et futurs revendeurs des locaux de l'immeuble ci-dessus.

1.- Principe.

La taxe sur la valeur ajoutée s'applique notamment (article deux primo et secundo du Code) :

A - 1) Aux livraisons de biens et aux prestations de services faites par un assujetti dans l'exercice de son activité professionnelle.

2) Aux livraisons par les assujettis au sens de l'article huit, paragraphes deux et trois du Code, de bâtiments.

B - Assujettissement (article huit).

Est assujetti au sens de la dite loi et pour les cessions de bâtiments :

1) De plein droit celui dont l'activité habituelle consiste à construire ou à faire construire des bâtiments en vue de les vendre.

2) Occasionnel ou par option celui qui cède un bâtiment qu'il a construit ou fait construire autrement que dans l'exercice d'une activité quelconque habituelle.

3) Occasionnel et par option celui qui cède un bâtiment qu'il a acquis avec paiement de la taxe sur la valeur ajoutée.

C - Champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée (articles neuf et suivants, dix-huit et suivants du Code) :

1) Aux livraisons de biens, c'est-à-dire à la mise à disposition d'un acquéreur ou d'un cessionnaire en exécution, d'un contrat à titre onéreux :

a) De biens meubles par nature.

b) D'objets mobiliers corporels affectés au service et à l'exploitation de biens immeubles.

c) de bâtiments c'est-à-dire de constructions à l'exclusion du terrain cédé par un assujetti au sens de l'article huit du Code soit avant leur érection, soit en cours d'érection, soit après leur érection, mais au plus tard le trente et un décembre de l'année qui suit celle pour laquelle a eu lieu le premier enrôlement au précompte immobilier de ces bâtiments.

Lorsque la cession est faite par un assujetti occasionnel, il faut de plus qu'il ait manifesté, dans la forme et la manière déterminées par l'Arrêté Royal numéro quatorze du trois juin mil neuf cent septante, son intention de réaliser la cession avec application de la taxe.

2) Aux prestations de services, c'est-à-dire, l'exécution en vertu d'un contrat à titre onéreux, de toutes opérations ayant pour objet les prestations énumérées aux articles dix-huit et suivants du Code et notamment du travail matériel ou intellectuel accompli d'une manière indépendante.

D - D'une manière générale les parties devront se référer aux dispositions de la loi du trois juillet mil neuf cent soixante-neuf créant le Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée comme à celles des lois ultérieures et des Arrêtés Ro. aux d'application de la taxe sur la Valeur Ajoutée.

SECTION DEUX - OBLIGATIONS RECIPROQUES.

1.- Les acquéreurs doivent payer le prix convenu aux époques précisées et réceptionner les travaux.

2.- La venderesse doit :

a) Exécuter les travaux selon les règles de l'art, conformément aux plans et à l'état descriptif et s'inspirer de l'usage des lieux pour ce qui n'est pas prévu au contrat.

b) Terminer les travaux dans le délai convenu.

c) Répondre de la perte ou la détérioration de la chose jusqu'au moment de la réception définitive.

SECTION TROIS - PRIX - PAIEMENTS.

1.- PRIX.

Le prix de vente total comprend :

a) Le coût des quotités de terrain, celui du gros-oeuvre et du parachèvement des parties communes générales et spéciales, au bloc dont la partie privative fait partie.

b) Le coût de l'entreprise du parachèvement privatif. Il s'entend à la date de la signature du compromis de vente ou à défaut de compromis à la date de la signature de l'acte authentique de la vente.

2.- EVOLUTION POSSIBLE DES PRIX.

Dans les limites prévues par l'arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, portant exécution des articles sept, huit et douze de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction et sauf dérogation particulière expresse, le prix de vente du bâtiment est sujet à révision, à l'exclusion toutefois du prix de la quotité de terrain vendue, et ce en raison des fluctuations du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en oeuvre dans la construction et en raison des fluctuations des salaires et charges sociales .

Cette révision est appliquée lors de chaque tranche de paiement et les sommes à payer sont déterminées par l'application au montant de chaque tranche de paiement ou état d'avancement des travaux proprement dits, sur la base du contrat, de la formule :

$$p = P \left(a \frac{S}{S} + b \frac{I}{I} + c \right)$$

Dans laquelle P représente le montant de l'état établi sur la base du contrat et p le montant réajusté compte tenu des fluctuations des salaires et des charges sociales et assurances afférentes aux salaires ainsi que du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en oeuvre dans la construction.

Dans la formule de révision, le terme $\frac{S}{S}$ est basé sur le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés spécialisés et manoeuvres, fixé par la Commission paritaire Nationale de l'Industrie de la Construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise.

Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le Ministère des Travaux Publics.

Dans ce terme, S est le salaire horaire moyen en vigueur à la date de la signature du compromis et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le Ministère des Travaux Publics à la même date, et s est le même salaire horaire moyen enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le Ministère des Travaux Publics au même moment.

Les termes i et I intervenant dans le paramètre $b \frac{I}{I}$ représentent l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Leur valeur est établie mensuellement.

I est cet indice en vigueur à la date de la signature du compromis.

i est cet indice enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel.

c est le terme fixe non sujet à révision.

Les valeurs attribuées aux différents paramètres ne peuvent subir aucune modification au cours de l'entreprise.

La formule de révision se résout de la façon suivante :

Chacun des rapports $\frac{S}{S}$ et $\frac{I}{I}$ est réduit en un nombre décimal comprenant au maximum cinq décimales dont la cinquième est majorée de un si la sixième est égale ou supérieure à cinq.

Quant aux produits de la multiplication des quotients ainsi obtenus, par la valeur du paramètre correspondant, ils sont arrêtés à la cinquième décimale, laquelle est également majorée de un si la sixième est égale ou supérieure à cinq.

Dans la formule de révision des présentes, les paramètres a, b et c ont respectivement la valeur forfaitaire indiquée

ci-après, en tenant compte du fait que le prix du bâtiment ne peut être sujet à révision qu'à concurrence de quatre-vingts pour cent maximum, et que xxx la valeur attribuée au paramètre a ne peut pas être supérieure à cinquante centimes:

a = 0,40

b = 0,40

c = 0,20

La révision n'a pas d'effet pour les prestations effectuées dans une période de retard imputable au vendeur.

REMARQUES.

a) Le supplément éventuel à payer pour les prestations effectuées dans une période par l'acheteur du chef des fluctuations précitées, sera calculé sur le prix d'achat de la construction seule, compte tenu de l'échelle de paiement au moment où se produit l'événement qui justifie le supplément, quel que soit l'état des paiements réellement effectués.

Si, à ce moment là, l'acheteur est en retard de paiement, le pourcentage de hausse sera appliqué sur la totalité du montant encore dû.

b) Le vendeur n'est pas tenu de réclamer ces majorations chaque fois que se produit une des fluctuations prévues ci-dessus.

Par conséquent, le fait de ne pas réclamer immédiatement ne peut être interprété comme une renonciation du vendeur à son droit d'en exiger l'application et le paiement.

3. - PAIEMENT DU PRIX.

Sans préjudice aux dispositions qui précèdent, l'acquéreur devra payer strictement le montant dû, et ce, ponctuellement suivant l'échelle de paiement convenu entre les parties.

Cette échelle de paiement est celle qui figure au compromis ou à l'acte authentique de la vente.

Les demandes de paiement seront adressées par la société comparante prénommée, à l'acquéreur, au moins huit jours avant la date de leur exigibilité.

Il est expressément convenu ce qui suit :

a) L'acquéreur ne peut, sous aucun prétexte ni pour aucun motif si plausible qu'il paraisse, se soustraire à un paiement ni le retarder.

Le paiement sera fait en pareil cas, sous réserve de ses droits éventuels.

b) En cas de retard de paiement, le délai d'achèvement des travaux des parties privatives de l'acquéreur défaillant sera retardé d'un nombre de jours égal à celui du retard apporté au paiement.

En outre, toute somme non payée à son échéance sera ----- productive de plein droit et sans mise en demeure, par la seule échéance de son terme, d'un intérêt de huit pour cent l'an, net de tous impôts mis ou à mettre, qui courra entre la date de cette échéance et celle du paiement effectif et intégral, le tout sans préjudice à l'exigibilité.

c) De plus, après un commandement resté infructueux pendant trente jours, tout solde du prix deviendra exigible de plein droit et productif, à partir du jour du commandement de payer jusqu'à celui du paiement, d'un intérêt au taux de huit pour cent l'an, net de tous impôts et retenues.

Dans ce cas, La venderesse aura le droit de demander la résolution de la vente ou de requérir la saisie-exécution immobilière, ou de poursuivre l'exécution des engagements des acquéreurs, par toutes voies de droit avec tous dommages-intérêts.

4.- INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER.

Les acquéreurs ne pourront jusqu'au paiement intégral, aliéner le bien acquis sans l'autorisation des vendeurs.

Ils ne pourront non plus l'hypothéquer sans accord écrit et aux conditions de la venderesse qui devra être prévenue de l'identité de la personne ou de l'organisme prêteur.

5.- INSCRIPTION D'OFFICE.

Pour sûreté et garantie du paiement du prix de vente ou du solde de celui-ci, il pourra être pris inscription d'office comme de droit lors de la transcription de l'acte de vente.

La venderesse peut aussi à son choix se contenter d'une inscription conventionnelle qui n'aura rang qu'à sa date, et qu'elle pourra prendre aux frais de l'acquéreur dès qu'elle l'estimera utile pour tout ou partie des sommes dues en vertu de la vente.

SECTION QUATRE - FRAIS, OBLIGATIONS, ACCESSOIRES.

En sus du prix total, il incombera aux acquéreurs de locaux privés de payer et supporter :

- 1) Les taxes relatives à la bâtisse et à la voirie.
- 2) Les frais de raccordement et les garanties, redevances diverses résultant du raccordement des compteurs généraux et particuliers à l'eau, au gaz et à l'électricité.
- 3) La fourniture, l'alimentation et le placement des compteurs individuels.

La venderesse réclamera au service compétent pour compte des copropriétaires, le coût des raccordements, alimentations, fournitures et placements, pour le communiquer ensuite avec tous frais administratifs inclus, aux fins de paiement aux copropriétaires.

Chaque propriétaire désireux d'avoir le téléphone devra faire lui-même personnellement les demandes et démarches nécessaires, tous frais à sa charge.

- 4) Les taxes sur la valeur ajoutée imposées par les pouvoirs publics au moment de la facturation sur la partie du contrat exonérée du droit d'enregistrement.

- 5) Les droits d'enregistrement, frais et honoraires de l'acte authentique selon les tarifs en vigueur.

- 6) Les quotes-parts de participation dans les frais de l'acte de base qui constituent la première charge commune.

SECTION CINQ - DELAIS D'ACHEVEMENT.

Les acquéreurs auront la jouissance des biens vendus à partir de la passation de l'acte authentique, pour les remettre à la disposition de la venderesse afin que celle-ci puisse construire ou faire construire.

Le délai d'achèvement des travaux sera indiqué dans chaque convention particulière et sera augmenté du nombre de jours perdus par suite de cas fortuit ou de force majeure.

Sont considérés comme tels : guerre, grèves, troubles politiques ou sociaux, pluie et neige persistantes, gelée empêchant l'exécution rationnelle de certains ouvrages, pénurie de main-d'oeuvre ou de matériaux et tous autres événements indépendants de la volonté des entrepreneurs exécutants et de nature à arrêter ou retarder l'exécution des travaux.

Pour établir le nombre de jours perdus, il sera tenu dans les bureaux du chantier un livre indiquant le nombre de ces jours et la cause du retard.

Il pourra être consulté par les propriétaires pendant les heures d'ouverture de ces bureaux.

L'acquéreur pourra avoir accès au chantier, une fois par semaine, sauf les samedis, dimanches et jours fériés.

Il devra se faire accompagner d'un délégué de la société comparante.

Les visites auront lieu aux jours et heures à convenir.

Elles se feront aux risques et périls de l'acquéreur, sans qu'il puisse exercer aucun recours contre la société ni lui réclamer aucune indemnité en cas d'accident survenu au cours de ces visites.

SECTION SIX - GARANTIES.

Après la réception définitive, le vendeur constructeur et l'architecte ne sont plus tenus des vices apparents, conformément à l'article mille six cent quarante-deux du Code civil.

Ils restent tenus des vices cachés, conformément à l'article mille six cent quarante-trois.

Toutefois cette garantie est limitée à celle qu'ils reçoivent eux-mêmes des entrepreneurs.

La durée de la garantie pour les vices cachés donnée par les entrepreneurs est la suivante :

a) Sol, gros-oeuvre, toitures, égouts : dix ans.

b) Pierres de revêtement : cinq ans.

c) Chauffage, -----plomberie, électricité, pavement thermoplastique, les autres corps de métiers : les garanties données par les chambres syndicales professionnelles.

d) Vitrerie, parquet, tapisserie : aucune garantie.

Cette garantie est limitée au remplacement ou à la réparation des travaux défectueux, à l'exclusion de toute indemnité quelconque.

Les actions pour vices doivent être intentées avant l'expiration des délais fixés ci-dessus, sous peine de forclusion, conformément à l'article mille six cent quarante-huit du Code civil.

SECTION SEPT - PRISE EN CHARGE.

Les acquéreurs devront payer et supporter les charges communes générales et celles spéciales au bloc dont fait partie le bien acquis, dès que leurs locaux seront en état d'être utilisés conformément à leur destination; ils en paieront et supporteront les charges publiques, dès qu'elles deviendront exigibles.

Ils devront continuer tous contrats d'assurance en cours relatifs à l'immeuble.

L'immeuble sera pris en charge par les copropriétaires dès la mise en service des parties communes; cette mise en service aura lieu dès que la moitié des appartements sera en état de réception.

SECTION HUIT. - RECEPTION DES TRAVAUX.

a) Réception provisoire.

Les travaux qui sont trouvés en état de réception provisoire sont présumés, jusqu'à preuve du contraire, l'avoir été à la date d'achèvement réel qu'a indiquée le vendeur.

Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsqu'ils sont, dans leur ensemble, terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie et que le bien est en état d'être utilisé conformément à sa destination.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie.

La date de réception provisoire constitue l'origine de la responsabilité décennale.

1) Des parties privatives.

La réception provisoire des parties privatives faisant l'objet du présent acte sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et l'acquéreur.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire des parties privatives.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception ou d'accepter la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur.

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

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

L'acquéreur est également présumé accepter la réception provisoire de ses parties privatives s'il laisse sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la dite réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui en a faite par exploit d'huissier de justice, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

2) Des parties communes.

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et le conseil de gérance désigné par la première assemblée générale des copropriétaires, qui pourra se faire assister

en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis dans ou en dehors et aux frais de la copropriété.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire des parties communes.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception des parties communes soit générales soit spéciales ou d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur.

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

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

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

b) Réception définitive.

1) Des parties communes.

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

Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et le conseil de gérance désigné par la première assemblée générale des copropriétaires qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis dans ou en dehors et aux frais de la copropriété.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des parties communes.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception ou d'accepter cette réception devra être notifié avec ses motifs par une lettre recommandée et adressée au vendeur.

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

refus de réception et fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

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

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

2) Des parties privatives.

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

Elle sera effectuée contradictoirement entre la société venderesse, l'architecte et l'acquéreur.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'appartement ou autre partie privative. Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception ou d'accepter la réception devra être notifiée avec ses motifs par lettre recommandée à la poste et adressée à la société venderesse.

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

L'acquéreur est toutefois présumé accepter la réception définitive de ses parties privatives s'il laisse sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la réception à une date déterminée et si dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui en aura faite par exploit d'huissier de justice, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Après la réception définitive, la responsabilité du vendeur ne peut plus être engagée que sur le pied des articles mille sept cent nonante-deux et deux mille deux cent septante du Code civil.

RENONCIATION A L'ACCESSION.

La construction de chaque immeuble dépendant de l'ensemble immobilier étant réalisée sur des parcelles de terrain qui au fur et à mesure de la vente des parties privatives de cet immeuble deviendront la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, chaque vente emportera ipso facto renonciation par la société comparante, au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilier lui appartenant en tant que propriétaire des quotités du sol et d'autre part renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas à la partie privative acquise par eux avec les quotités y afférentes dans les parties communes.

Cette renonciation réciproque aura pour effet d'assurer à la division de l'immeuble en parties privatives, sa base légale et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative tels qu'ils résultent de l'article 577 bis du Code civil et des dispositions du présent acte de base.

CONCLUSION.

Les présentes ainsi que les documents y annexés forment ensemble l'acte de base général du " RESIDENCE BOURGMESTRE FELICIEN LEFEVRE ".

Ils se complètent et forment un tout avec les actes de base spéciaux qui seront dressés pour chaque immeuble du complexe; ils devront se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

PROCURATION.

Et à l'instant, la société comparante, par l'organe de son représentant préqualifié, déclare constituer pour mandataires spéciaux :

1) Monsieur Willy LALISSE, conducteur de travaux, demeurant à Erquennes (section Grand'Reng), rue Joseph Wauters.

2) Monsieur Joël Ghislain HUGÉ, conducteur de travaux, demeurant à Quévy (section Givry), route de Mons, 1.

3) Monsieur Louis Jean Marie Ghislain BRONCHAIN, clerc de notaire, demeurant à Binche.

A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom, chaque mandataire pouvant agir séparément.

Conclure tous baux avec toutes sociétés d'électricité.

Vendre de gré à gré tous bâtiments et terrains compris dans le complexe prédésigné, avec les diverses quotités qui y sont attachées, aux prix, charges et conditions que le mandataire avisera.

En conséquence :

Faire dresser et signer tous actes, stipuler toutes conditions et servitudes, établir la désignation, l'origine de propriété et la situation hypothécaire des biens.

Déléguer tout ou partie des prix aux créanciers inscrits prendre tous arrangements avec ceux-ci, céder et transporter avec ou sans garantie, tout ou partie des prix de vente, recevoir les prix de cessions, en donner quittance, consentir toutes subrogations.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement des prix; recevoir ces derniers en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation.

Accepter des acquéreurs toutes garanties tant mobilières qu'immobilières.

Dispenser le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit; donner mainlevée avec renonciation à tous droits d'hypothèque, de privilège et à l'action résolutoire et consentir la radiation entière et définitive ou partielle de toutes inscriptions d'office et autres et de toutes transcriptions, le tout avant comme après paiement comme aussi avec ou sans paiement.

Aux fins ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, la société comparante élit domicile au Parquet de Monsieur le Procureur du Roi à Mons.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Et le Notaire soussigné certifie exacte l'identité susénoncée de la comparante au vu des pièces officielles qui lui ont été communiquées.

DONT ACTE,

Fait et passé à Binche, en l'Etude.

Lecture faite, le comparant a signé avec Nous, Notaire.

Rayé onze
mots nuls.

LP

Enregistré, en rôle taxé renvoi à BINCHE
le deux mai 1949
vol: 543 fol: 36 case 2
Reçu: deux cent vingt cinq francs
(225) Le Reçveur: J. J.

L. VANDENABEELE

Province de Hainaut
Arrondissement de Mons
Commune de QUEVY (Section de Givry)

Formulaire A

PERMIS DE BATIR N° 10/1977

Le Collège des Bourgmestre et Echevins, Givry

Vu la demande introduite par M. la S.P.R.L. CETRA, Route de Mons, 1, relative à un bien sis à QUEVY (Givry), rue du Vert Galant (sect. Dn° 5480) et tendant à la construction de plusieurs habitations;.....

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 11 mars 1977;

Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'Urbanisme, modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970 ;

Vu l'article 90,8°, de la Loi Communale, tel qu'il est modifié par l'article 71 de la susdite loi;

Vu l'arrêté royal du 6 février 1971 sur l'instruction et la publicité des demandes de permis de bâtir;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Vu le règlement communal sur les bâtisses;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

...AVIS FAVORABLE. (Réf. Urbanisme. : Mons, le 21.4.1977, Dr. 77/53.067/031/
... B. I. du 16.3.).....

ARRETE :

Article 1er. Le permis est délivré à la S.P.R.L. CETRA..... qui devra :

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué ;

Art. 2. Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au delà du 28 avril 1978..;

Art. 3. Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Art. 4. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Art. 5. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.

Le ~~XXXXXXX~~ 30. avril 1977

Le Secrétaire,

Par

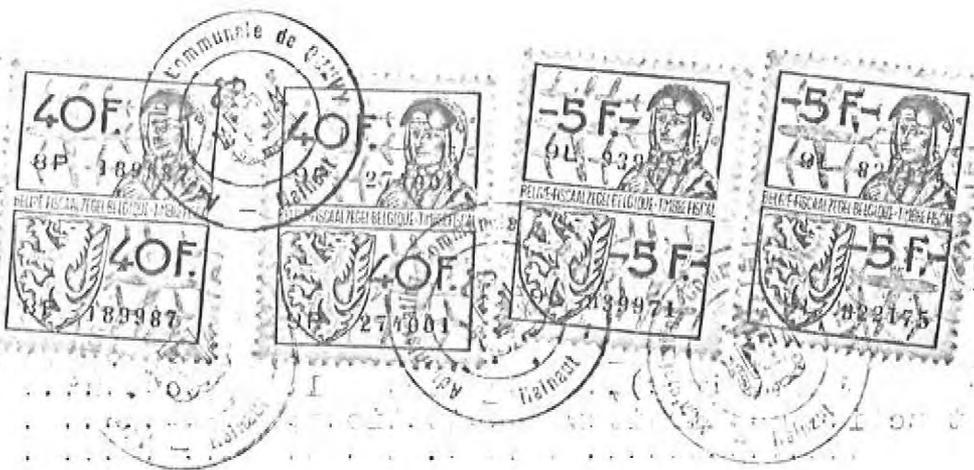


Le Bourgmestre,

P. II. - Art. 52(Loi du 29.03.62, mod. par les lois du 22.04.70 et 22.12.70.

Si, dans l'année de la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux, le permis est périmé.

Toutefois, le Collège Echevinal peut à la demande de l'intéressé proroger le permis pour une seconde période d'un an.



DROIT
VALEUR
10 Fr.

Enregistré, un rôle de renvoi à BINCHE
le dia mai 19 79
vol: 6/104 fol: 54 case: 25
Prix: deux cent vingt cinq francs
(225) Le Receveur:

L. VANDENABEELE

.....
Dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit; donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège et d'hypothèque et à l'action résolutoire et consentir la radiation entière et définitive ou partielle de toutes inscriptions d'office et autres et de toutes transcriptions, le tout avant comme après paiement comme aussi avec ou sans paiement.

Aux fins que dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

POUR EXTRAIT CONFORME.

Les associés;

LALISSE Robert

JOURDAIN Bernadette

LALISSE Liliane.

Enregistré Mon rôle Mod. renvoi à BINCHE

le die mai 1975

vol: 6/101 fol: 54 case: 25

Reçu: deux cent vingt cinq francs
(225) Le Receveur: f. . .

L. VANDENABEELE

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE RELATIF A UN GROUPE D'IMMEUBLES A APPARTEMENTS MULTIPLES A ERIGER A QUEVY (SECTION GIVRY) RUE DU VERT GALANT, dénommé : " RESIDENCE BOURGEMESTRE FELICIEN LEFEVRE ".

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL

ARTICLE UN : DEFINITION ET PORTEE

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis paragraphe I du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) il est établi ainsi qu'il suit, le règlement général de copropriété formant l'annexe de l'acte de base reçu ce jour, par le Notaire Fernand-Gustave BABUSIAUX, à Binche.

Les dispositions de ce règlement sont de deux espèces : celles qui ont le caractère de charges réelles d'une part et celles qui ont le caractère de charges personnelles, d'autre part.

ARTICLE DEUX : DEFINITION DU STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires, actuels et futurs, de droits réels dans l'immeuble; Elles sont opposables aux tiers par la transcription au bureau des Hypothèques de la situation de l'immeuble et ne peuvent être modifiées que suivant les règles de majorité et dans les conditions qu'elles déterminent selon le cas.

ARTICLE TROIS : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit à tous titres, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun; les dispositions qu'il contient ne sont pas de statut réel et ne sont point soumises à la transcription; Elles sont susceptibles de modifications dans les conditions qu'il indique.

Le respect de ce règlement doit être imposé dans tous les actes de cession aux personnes accédant à la propriété d'un local privatif ainsi que dans les baux conclus avec les locataires.

ARTICLE QUATRE : DIVISION

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment donc ainsi le règlement général de copropriété ou statut immobilier.

Toutes les conditions du règlement de copropriété, qui seraient contraires à celles de l'acte de base sont réputés non écrites.

CHAPITRE II.-STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.-

SECTION I.- COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

Chaque immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une quote-part.-

Les parties privatives sont dénommées "appartements" ou "garages". Ces termes englobent les appartements et garages proprement dits, les caves, greniers et généralement tous les locaux considérés comme privatifs.

ARTICLE 5.- PARTIES COMMUNES- PRINCIPES.-

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix-millièmes indivis, attribués aux appartements et autres locaux privatifs et calculés suivant la surface de ces locaux.-

La répartition de ces quotités entre les divers appartements est fixée dans l'acte de base particulier de chaque immeuble.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des dix millièmes, telle qu'elle est établie dans l'acte de base, ne peut être modifiée que suivant les stipulations de cet acte de base.-

ARTICLE SIX: COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES

Les choses communes à l'immeuble et à l'ensemble des propriétaires et, dès lors placées sous le régime de l'indivision forcée, sont toutes celles qui ne sont pas affectées par le présent règlement ou l'acte de base, à l'usage exclusif ou particulier du propriétaire d'un appartement, ou celles qui sont déclarées telles par la loi et les usages et, notamment sans que cette énonciation soit limitative, à titre purement exemplatif :

- Le terrain bâti et non bâti; les fondations et les gros murs l'ossature de l'édifice et les hourdis, les murs de clôture les trottoirs.
- Les revêtements et la décoration des façades.
- Les gaines et têtes de cheminées, les conduites de fumée.
- Les gîtages.
- La toiture, les tuyaux de descente
- Le réseau général d'égoûts, les fosses
- Les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, télévision soit d'usage commun, soit d'usage exclusif pour les sections de ces canalisations qui se trouvent en dehors des locaux privatifs qu'elles desservent.
- Les parlophones, ouvres-portes et sonneries à la porte de la rue dans leurs parties à usage commun.
- La chaufferie avec son local et son appareillage complet (les radiateurs et tuyauteries dans un appartement sont cependant parties privées).
- Les conduits et locaux de poubelles, les entrées avec leur porte, le porche et hall d'entrée, escaliers, paliers, couloirs, cages d'escaliers
- L'antenne commune de télévision.

Tout différend pouvant surgir quant à la question de savoir si une chose est commune ou privative, sera tranché par un architecte spécialisé, dans les immeubles à appartements, assisté d'un juriste versé en la matière; ils seront nommés par l'assemblée générale à la simple majorité des voix; les décisions de ces deux experts seront obligatoires pour tous les copropriétaires.

En cas de désaccord entre ces experts, l'assemblée choisira à la même majorité, un tiers expert architecte ou juriste qui les départagera.

ARTICLE SEPT : SITUATION JURIDIQUE DES PARTIES COMMUNES.

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

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un local privatif grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leur indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble ainsi qu'il sera dit au Chapitre "Assurance"

ARTICLE HUIT : PARTIES PRIVATIVES - PRINCIPE

Sont l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement, cave ou garage, à l'exclusion des parties communes et notamment, à titre exemplatif et non limitatif : le plancher ou le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes palières, toutes les canalisations intérieures, l'installation de chauffage de chacun des appartements avec chaudière individuelle s'il y a lieu, les installations sanitaires particulières les installations et matériel de radio, téléphone et télévision, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage des plafonds et sa décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et qui est à leur usage exclusif et même ce qui se trouve à l'extérieur des appartements ou des locaux qui en dépendent (exemple : les compteurs particuliers et les canalisations particulières des eaux, gaz et de l'électricité, du téléphone...)

ARTICLE NEUF : MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES

Les travaux et modifications aux choses communes de même qu'au style et à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

Ces modifications se feront sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou, en cas de défaillance de ce dernier d'un architecte à désigner par le conseil de gérance sur proposition du gérant et dont les honoraires seront à charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

Cet article sera également d'application pour ce qui concerne la décoration et l'éclairage des portes d'entrée des locaux privatifs donnant sur les parties communes, et, d'une manière générale, de toutes les parties d'un bien privatif visibles de l'extérieur, et cela même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE 10.- DROITS SUR LES PARTIES PRIVATIVES.1°/ Principe :

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privatifs dans les limites fixées par le présent règlement l'acte de base et les lois, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

2°/ Distribution intérieure des locaux :

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, à ses frais la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à

l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Cette obligation vaut notamment en cas de percement de gros murs de refend ou planchers.

Dans ce cas, il devra, au préalable, obtenir l'assentiment du gérant, lequel pourra en référer à l'assemblée des copropriétaires. Ces travaux et tous ceux qui en découleraient devront être exécutés toujours aux frais du propriétaire intéressé, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires sont également à sa charge.

Il est interdit de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Il est interdit aux copropriétaires de faire aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article II, ci-avant.

3°/ Subdivision - Réunion.

a/ Chaque appartement ne pourra être aliéné, dévolu ou attribué de quelque manière que ce soit, ou'en totalité, sans pouvoir être subdivisé, sauf décision de l'assemblée des copropriétaires, l'autorisant à la majorité des trois/quarts des voix.

b/ Il est permis de modifier la distribution de chaque étage à condition de ne pas porter atteinte à la solidité des parties communes ni d'entraîner leur aliénation.

4°/ Volets, persiennes, T.S.F., téléphone

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes ou autres dispositifs de protection tels que marquises; ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

De même, les rideaux masquant les fenêtres devront être du modèle admis par l'assemblée, le tout de manière à ne pas porter atteinte au style et à l'harmonie générale de l'immeuble.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de radio ou de télévision et en user suivant les règlements de police et dans les limites de l'article 60 du présent règlement

Le téléphone peut être également installé dans les locaux privés.

Le tout aux frais, risques et périls des copropriétaires qui procèdent à l'installation.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble

S'il est installé dans l'immeuble une antenne collective pour la radio ou la télévision ou des tubes spéciaux pour téléphone, les copropriétaires seront obligatoirement tenus de s'en servir à l'exclusion de toutes autres installations du même genre, mais qui seraient de caractère privé.

5°/ Caves

Les caves ne peuvent être vendues ni cédées à des personnes qui ne sont pas propriétaires d'un appartement ou d'un emplacement commercial dans l'immeuble.

6°/ Garages

Aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

L'échappement libre, la combustion d'essence et d'huile, l'usage des claxons et autres avertissements sonores sont interdits sur les voies d'accès aux garages et les aires de manoeuvres.

La rentrée des autos de nuit devra se faire de manière à ne pas troubler la tranquillité de l'immeuble.

SECTION II.- ADMINISTRATION DU DOMAINE COMMUN- ASSEMBLEES GENERALES- GERANCE.

ARTICLE II.- POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.-

L'assemblée générale décide souverainement des intérêts communs des copropriétaires dans l'immeuble.

Ses décisions, régulièrement prises, lient les copropriétaires, y compris ceux qui sont absents ou qui seraient opposés aux décisions dans les conditions prévues ci-après.

ARTICLE I2.- ASSEMBLEE GENERALE STATUAIRE.-

L'assemblée générale statuaire se tient d'office, chaque année aux jours, heure et lieu indiqués par le gérant.

Sauf indication contraire du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits pour les convocations, ces lieux, jour et heure sont constants d'année en année.

ARTICLE I3.- ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE.-

En dehors de l'assemblée générale statuaire, des assemblées générales extraordinaires peuvent être convoquées à la diligence du gérant ou du Président de l'assemblée, aussi souvent qu'il est nécessaire.

L'assemblée générale extraordinaire doit être convoquée en tout cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant au moins vingt-cinq pour cent des dix-millièmes afférents à l'immeuble.

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

ARTICLE I4.- CONVOCATIONS.-

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

Si l'assemblée ne réunissait pas le quorum requis, la nouvelle assemblée sera convoquée à quinze jours au moins et à trente jours au plus, avec le même ordre du jour, à compter de la date de l'assemblée non en nombre.

ARTICLE I5.- ORDRE DU JOUR.-

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

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

Il faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne

s'agisse que de choses de très minime importance.

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

ARTICLE 16.- COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

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

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

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est pas lui-même copropriétaire ou s'il n'est pas titulaire d'undroit réel ou d'un droit de jouissance sur une partie de l'immeuble.

Le mandat devra être écrit et stipulé expressément s'il est général ou s'il ne concerne que de délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis à vis des autres copropriétaires.

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

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

Le concierge et les membres de sa famille ne peuvent être mandataires d'un copropriétaire.

ARTICLE 17.- PRESIDENCE.-

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

ARTICLE 18.- BUREAU ou CONSEIL DE GERANCE

Le bureau est composé du Président assisté des deux assesseurs; le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui doit être pris parmi les membres de l'assemblée; toutefois, cette fonction est réservée au gérant s'il en exprime le désir au moment de l'assemblée ou avant.

Le bureau porte également le nom de conseil de gérance" dont les attributions seront ci-après précisées.

ARTICLE 19.- LISTE DE PRESENCE.-

Il est tenu une liste de présence qui est certifiée par le Président de la réunion, les assesseurs, le secrétaire et les copropriétaires qui en font la demande.

ARTICLE 20.- MAJORITE.-

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité moindre plus forte ou même l'unanimité des copropriétaires est requise par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

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

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la simple majorité des voix; celles relatives à des transformations ou modifications au gros oeuvre au style et à l'harmonie de l'immeuble et celles modifiant le présent règlement, la majorité des trois/quarts des voix; celles modifiant les répartitions des quotités dans les choses communes et la répartition des charges communes de l'immeuble, l'unanimité des voix.

ARTICLE 21.- VOTES PARTICULIERS.

Chaque fois que la question mise en discussion dans une assemblée concernera les parties communes à un certain nombre de copropriétaires seulement - ou concernera des éléments d'équipement dont seuls certains copropriétaires ont l'usage - seuls les intéressés prendront part à la discussion et au vote.

Ils disposeront d'un nombre de voix équivalent à leur quote-part de copropriété ou de charges concernant la même chose mise en discussion.

ARTICLE 22.- AUTRE MODE DE CONSULTATION.-

Dans le but d'éviter des pertes de temps et la multiplication des assemblées, le gérant peut demander par lettre aux copropriétaires l'avis et la décision de chacun d'eux concernant certaines questions ou d'administration ou d'entretien, courantes et secondaires

Les copropriétaires y répondront par lettre, la décision étant acquise à la majorité des réponses.

Toutefois, par lettre recommandée adressée au gérant, un seul propriétaire peut s'opposer à ce mode de consultation et exiger que la décision sollicitée soit prise en assemblée générale comme défini plus haut.

ARTICLE 23.- CALCUL DES VOIX.-

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui de ses quote-parts de copropriété dans l'indivision.

ARTICLE 24.- QUORUM.-

Sauf dispositions contraires du présent règlement, l'assemblée générale doit, pour pouvoir délibérer valablement réunir un nombre de copropriétaires possédant ensemble la moitié au moins des quote-

parts de copropriété.

Si l'assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée sera convoquée à quinze jours au moins et trente jours au plus, avec le même ordre du jour, à compter de la date de l'assemblée non en nombre; la nouvelle assemblée délibère valablement sans conditions de quorum sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

ARTICLE 25.- REGISTRE DES DELIBERATIONS - EXTRAITS.

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

Les délibérations modifiant le présent règlement, pour autant qu'il forme le statut réel de l'immeuble et en particulier les modifications à la répartition des quotités dans les choses communes, doivent être constatées dans un procès verbal notarié soumis à la transcription.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie à l'endroit désigné par le gérant et éventuellement en présence du gérant qui en a la garde ainsi que des autres archives concernant la gestion de l'immeuble.

Les extraits de ce registre sont signés par le gérant.

ARTICLE VINGT SIX : GERANT-PRINCIPE.

Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires chargé de l'administration générale et de la surveillance de ce groupe et, notamment, de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Pour la première fois, le gérant de chaque immeuble sera nommé par la société venderesse.

L'assemblée ne peut statuer que si les deux tiers des propriétaires sont présents ou représentés; l'élection a lieu à la majorité simple.

L'assemblée fixe la durée des fonctions du gérant; le gérant sortant peut être élu à nouveau.

Pendant la vacance de la charge, révocation, démission, décès les fonctions de gérant sont assumées par les propriétaires représentant le plus grand nombre de dix millièmes. Toutefois l'assemblée pourvoira au remplacement du gérant dans les plus bref délais.

Le gérant qui démissionne doit le faire par écrit au Conseil de Gérance et avec un préavis de trois mois.

L'assemblée de son côté peut démettre le gérant de ses fonctions moyennant un préavis de trois mois, dans les conditions de majorité prévues ci-dessus.

A son départ, le gérant tenu de présenter et transmettre à son successeur toute la documentation ayant trait à son administration.

ARTICLE VINGT SEPT : ATTRIBUTION DU GERANT.

Le gérant est l'agent officiel et l'organe exécutif de l'assemblée des copropriétaires.

A ce titre, il pourvoit à l'administration générale de l'immeuble et prend toutes initiatives à cet égard.

Il pourvoit donc au fonctionnement des services généraux, à la conservation, à l'entretien, voir au remplacement ou à la réfection des choses et parties communes, dans le cadre des dépenses d'administration courant dont le montant sera fixé annuellement par l'assemblée générale.

Le gérant procède à tous encaissements, règlements et paiements concernant toutes les dépenses incombant à la communauté des copropriétaires. Il en tient la comptabilité et rend ses comptes à l'assemblée des copropriétaires.

Il peut ouvrir un compte en banque ou aux chèques postaux au nom de l'immeuble. Il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.

Plus précisément: le gérant a dans ses attributions :

1. La charge de veiller au bon entretien de l'immeuble, de sa toiture, des égouts et des diverses canalisations et, plus spécialement, de toutes les parties communes. Il veillera au bon fonctionnement de tous appareillages communs.

2. Il fait exécuter, de son propre chef, les réparations urgentes. Sur les ordres du conseil de gérance, il s'occupera également de l'exécution des réparations indispensables non urgentes, et, d'une manière générale, de celles ordonnées par l'assemblée générale.

3. Il a aussi pour mission de répartir, entre les copropriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions indiquées dans le présent statut.

4.- Le gérant devra veiller au bon entretien de l'immeuble; il aura, à tout moment, libre accès aux parties privatives aux fins de contrôler l'affectation des parties privatives en conformité avec les présents statuts.

5. Le gérant veille à l'exécution correcte des contrats d'entretien qui pourraient avoir été conclus pour l'immeuble avec des firmes spécialisées (chauffage, etc...)

6. Tout copropriétaire, agissant à titre personnel, pourra faire appel au gérant, moyennant conditions à débattre, pour veiller à l'entretien privatif de son bien. Les charges ainsi acceptées par le gérant ne peuvent, en aucun cas, l'empêcher d'accomplir les devoirs inhérents à sa mission vis à vis de la copropriété.

7. Pour permettre au gérant de faire face au paiement des charges communes, une provision sera versée par chaque copropriétaire dès son

entrée en jouissance et, au plus tard, dans la quinzaine du jour de la demande. Le montant de cette provision sera fixé par le gérant, en fonction de la quote part incombant à chaque copropriétaire.

Des provisions exceptionnelles pourront, en outre, être demandées en justifiant de leur motif.

8.- Le gérant tient le registre des procès-verbaux des assemblées générales. Il en est le dépositaire et signe valablement le cas échéant, tous extraits et copies à produire en justice ou ailleurs.

9.- Le gérant tient à la disposition des copropriétaires les pièces comptables et le registre des procès-verbaux sans avoir à s'en dessaisir, il rend ses comptes généraux à l'assemblée annuelle.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

10.- Le gérant instruit, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques, les contestations relatives aux parties communes

Il en fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il est habilité à prendre toutes mesures conservatoires.

Le gérant agit d'initiative, au mieux des intérêts des copropriétaires, dans toutes les questions courantes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, etc...

Il doit en référer à l'assemblée en toutes circonstances de nature à amener un changement notable dans toute situation existante.

Il agira ensuite dans les limites strictes du mandat que lui a confié l'assemblée des copropriétaires.

11.- Le gérant est chargé de l'exécution des décisions prises en assemblée générale ainsi que de contraindre, s'il est nécessaire chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

12.- Ainsi, si un des propriétaires s'obstinait à ne pas verser la provision du gérant, il sera passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de mille francs par infraction. Cette amende sera versée au fonds de réserve.

Fixée sur l'indice des prix de détail publié au Moniteur Belge du mois d'avril mil neuf cent septante-neuf, elle est sujette à augmentation ou diminution en fonction des fluctuations de cet index simple, mais uniquement par tranches de dix points en plus ou en moins.

13. Aussi longtemps qu'il est en fonction, le gérant a un mandat contractuel et irrévocable pour assigner en paiement le propriétaire en défaut de règlement de sa quote-part, dans les charges communes. Les sommes dues par le défaillant produiront, de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de sept pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

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

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

II.-

Si le bien du défailant est loué à bail, le gérant a, de plein droit, délégation pour percevoir directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté; il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera valablement libéré vis à vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

16.- Le gérant choisit et révoque la ou la concierge. Il fixe les conditions de son travail, suivant les usages locaux et les dispositions légales et réglementaires. Il lui donne tous ordres nécessaires. Lors de l'assemblée des copropriétaires, tout membre peut lui demander les motifs du renvoi.

La ou le concierge étant au service de la collectivité des copropriétaires, le gérant a seul pouvoir de lui donner des ordres et de lui faire des observations, car seul il représente la collectivité.

Le gérant veille à la bonne exécution des charges dévolues au concierge. Il l'aide éventuellement de sa compétence technique.

17.- Le gérant est la première instance à qui doit être soumis un litige.

La partie la plus diligente lui expose succinctement par écrit l'affaire et lui demande de convoquer une réunion de conciliation.

Le gérant donne son avis dans le plus court délai possible.

18.- Le gérant représente l'assemblée des copropriétaires tant vis-à-vis des tiers et, notamment, de toutes les administrations quelconques que vis-à-vis des copropriétaires eux-mêmes et de leurs ayants-droit. Il la représente en justice tant en demandant qu'en défendant.

19.- Le gérant satisfait à toutes les prescriptions administratives de la Commune et de police concernant l'immeuble en général.

ARTICLE VINGT-HUIT : RETRIBUTION DU GERANT.

L'assemblée générale constituée par les deux tiers au moins des propriétaires présents ou représentés et délibérant à la simple majorité des voix, décide des honoraires éventuels du gérant et du mode de paiement.

ARTICLE VINGT-NEUF : ARCHITECTE DE L'IMMEUBLE.

L'architecte des immeubles est M. Pol CARDINAL, A.R.M.S. demeurant à Merbes-le-Château (ex-Merbes-Sainte-Marie), route Provinciale, 40.

En cas de décès ou de démission de Monsieur Cardinal, le nouvel architecte sera désigné par l'assemblée générale, sur les mêmes représentations et majorité que pour la désignation du gérant.

ARTICLE TRENTE : CONSEIL DE GERANCE.

Le conseil de gerance est constitué, comme il est dit ci-avant par les membres du bureau et complété par le gérant.

Le gérant y assiste avec voix consultative mais non délibérative

à moins qu'in n'en soit déjà membre à un autre titre.

Sa mission consiste :

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

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

En cas de partage, la voix du président à la réunion est prépondérante.-

En résumé, le Conseil de gérance fonctionne suivant les règles établies par les conseils d'administration des sociétés anonymes.-

Le conseil de gérance convoque l'assemblée générale en cas de décès, d'absence, de démission ou de carence du gérant.-

A défaut de conseil de gérance, ses pouvoirs peuvent être exercés par le président de l'assemblée, si celle-ci le juge bon.-

SECTION III.- REPARATIONS ET TRAVAUX.-

ARTICLE 31.- PRINCIPE.-

Les frais occasionnés par les réparations et travaux effectués aux choses communes seront supportés par les copropriétaires, dans la proportion de leurs quote-parts respectives de copropriété, telles qu'elles sont indiqués à l'acte de base.-

ARTICLE 32.- CATEGORIE DES REPARATIONS ET TRAVAUX.-

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

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

Tous les travaux de quelque nature qu'ils soient, seront confiés à la société "CETRA" constructrice du complexe.

ARTICLE TRENTE-TROIS : REPARATIONS URGENTES.

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

ARTICLE TRENTE QUATRE : REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES

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

ARTICLE TRENTETROIS : REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES
MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION

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

Ils ne pourront être décidés que par des copropriétaires possédant les neuf/dixièmes des voix.

Toutefois ces travaux pourront être exécutés par une majorité possédant les trois/quarts des voix, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

ARTICLE TRENTE SIX : LIBRE ACCES AUX LOCAUX PRIVES.

Les propriétaires doivent donner au gérant libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses de copropriété et de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées.

Ils doivent de même donner accès à leurs locaux, sans indemnité aux architectes, entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra toutefois être demandé du premier juillet au trente-et-un août de chaque année, ni durant les vacances de Pâques.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent pour une certaine durée, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leur local privatif à un mandataire habitant la commune de Quévy, -----
----mandataire dont le nom et l'adresse devront être connus du gérant, de manière à pouvoir accéder au local privatif si la chose devient nécessaire.

SECTION IV.- ASSURANCES- DESTRUCTION ACCIDENTELLE DE L'EDIFICE.

ARTICLE TRENTE SEPT.- RISQUES.-

I. Principe.

L'assurance tant des choses privatives de la bâtisse que des choses communes, est souscrite en commun par les copropriétaires à une compagnie de solvabilité reconnue, par les soins du gérant, pour des montants à déterminer par l'Assemblée Générale.

L'assurance s'applique tant aux choses en indivision qu'aux choses privatives.

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

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

2.- Mobilier- Embellissements-

Le mobilier particulier des copropriétaires ou occupants n'est pas compris dans l'assurance commune. Il en est de même des embellissements effectués par les propriétaires ou occupants à leurs locaux privés.

3.- Assurance- Responsabilités.-

La responsabilité civile de chacun des propriétaires ou occupants des locaux privatifs est assurée par une police souscrite en commun par les copropriétaires à raison des dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil).

4.- Capitaux.-

Les capitaux assurés sont déterminés par l'assemblée générale. Les propriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants ont la faculté de contracter une assurance supplémentaire pour leur compte à condition d'en supporter la charge. Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposer librement.

5.- Surprime.

Toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause.

ARTICLE TRENTE HUIT.- SOUSCRIPTION DES POLICES- SINISTRES.

I. Souscription.-

Le gérantsouscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurance souscrites au nom des copropriétaires suivant les directives données par l'assemblée générale.

Il acquittera les primes comme charges communes.

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

2.- Polices-

Les copropriétaires ont droit à un exemplaire des polices qui les intéressent.

3.- Les premières polices ont été souscrites par le constructeur auprès d'une société solvable de son choix pour une durée de dix ans au maximum; les copropriétaires seront tenus de reprendre ces assurances pour le temps restant à courir au moment de leur acquisition.

4.- Encaissement des indemnités.-

Le gérant encaisse les indemnités allouées aux copropriétaires, sauf dispositions spéciales prises par l'assemblée des copropriétaires, notamment en cas de destruction importante de l'édifice.

De toute manière, il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice. Leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE 39.- DESTRUCTION - INDEMNITES.

I.- Si le sinistre est partiel, le gérant affectera l'indemnité à la remise en état des lieux sinistrés; celle-ci se fera suivant les plans primitifs, sauf décision contraire de l'assemblée statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément est à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision, sauf le recours des copropriétaires contre celui qui aurait, du chef de la réfection, une plus value à son bien et à concurrence de cette plus value.

2.- Si le sinistre est total : L'assemblée générale plénière peut décider, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix, que l'édifice ne sera pas reconstruit.

En cas d'insuffisance de l'indemnité de reconstruction pour la réédification de la bâtisse, le supplément est à charge des copropriétaires dans la proportion indiquée au paragraphe précédent. Ce supplément est exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale.

A défaut de versement dans le délai fixé, les intérêts au taux légal en matière civile courent de plein droit et sans mise en demeure.

Les copropriétaires en défaut d'acquitter dans ledit délai leur quote-part dans les frais de la reconstruction sont tenus de céder dans un nouveau délai de trois mois, aux copropriétaires qui en font la demande, tous leurs droits dans l'immeuble sous réserve de leur part dans l'indemnité de reconstruction.

A défaut d'accord entre parties, le prix de cession est déterminé à dire d'expert nommé de commun accord entre les intéressés ou, à défaut, par le président du tribunal de première instance de l'arrondissement sur requête de la partie la plus diligente.

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

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par les quotités qu'ils possèdent dans les parties communes. En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront également applicables.

SECTION V.- CHARGES ET RECETTES COMMUNES.ARTICLE 40.- PRINCIPE.-

Toutes les charges d'entretien et de conservation des choses communes sont supportées par les copropriétaires dans la proportion de leurs quote-parts respectives de copropriété dans les parties communes de l'immeuble.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sauf les exceptions établies.

Il ne peut être modifié que de l'accord unanime des copropriétaires. Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de la prise en possession du bien, ou à son défaut, à compter de la demande de l'entrepreneur de procéder à la réception.

ARTICLE QUARANTE ET UN : ENUMERATION ET REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.

Les charges communes à l'ensemble des copropriétaires sans exception comprennent notamment :

1°/ L'entretien des dallages extérieurs et leur remplacement lorsqu'il sera nécessaire.

2°/ Les dépenses afférentes au sol, aux clôtures

3°/ La consommation des appareils d'éclairage déjà installés ou à installer dans les escaliers, les couloirs, les vestibules ou passages communs.

4°/ Les salaires de la concierge, avec les charges sociales accessoires, les frais d'acquisition des produits d'entretien servant au nettoyage des parties communes (balais, savons, seaux etc...) et d'achat et d'entretien des poubelles de l'immeuble.

5°/ Les honoraires du gérant et ses débours.

6°/ Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sont ou seront assujettis toutes les choses communes de l'immeuble.

7°/ Les frais de réparations de toute nature, grosses et menues, à faire aux gros murs, au vestibule principal de l'immeuble, à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eaux, de gaz d'électricité, d'eaux usées, vannes ménagères et pluviales, sauf pour les parties de diverses canalisations affectées à l'usage exclusif et particulier d'un seul des appartements.

8°/ Les frais de peinture et des portes palières des appartements (bien que ces choses soient propriété privée)

9°/ Les honoraires de l'architecte de l'immeuble, lorsqu'il est fait appel à son intervention.

Toutes ces énumérations sont exemplatives et nullement limitatives.

En fait, l'on vise toutes les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des parties communes, dont il est question au statut de l'immeuble, y compris la main d'oeuvre.

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

ARTICLE 42.- REPARTITION DES CHARGES PARTICULIERES.-

Les dépenses relatives aux antennes communes sont supportées par les copropriétaires qui y sont raccordés dans la proportion de leurs quotés-parts respectives de copropriété.

ARTICLE 43.- CONSOMMATIONS PARTICULIERES : EAU-GAZ-ELECTRICITE

La consommation individuelle du gaz, de l'eau et de l'électricité, ainsi que tous les frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire.

S'il n'existe pas de compteurs particuliers, la consommation et la location seront considérés comme dépenses communes.

ARTICLE 44.- IMPOTS.-

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE 45.- AUGMENTATION DES CHARGES PAR LE FAIT D'UN COPROPRIÉTAIRE.

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

ARTICLE 46.- REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES.

Ainsi qu'il a déjà été dit à l'article 27, pour faire face aux dépenses communes à venir, le gérant est autorisé à réclamer aux copropriétaires une provision, qui servira de fonds de réserve.

Le compte des charges communes est établi trimestriellement. Leur règlement doit se faire, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Le copropriétaire ne pourra en aucun cas s'acquitter de sa part dans les charges communes au moyen de la provision versée.

Son montant est sujet à réajustement.

Le paiement des charges communes n'apporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale.

ARTICLE 47.- INDIVISION- USUFRUIT.-

En cas d'indivision de la propriété d'un local privatif de démembrement en nue propriété et usufruit, droit d'usage et d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues, afférentes au dit local privatif.

ARTICLE 48.- MUTATIONS DE LOCAUX PRIVATIFS.

1. Mutations par décès : En cas de mutation par décès, les héritiers et ayant droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au gérant de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le gérant doit en être informé, dans le mois, par un avis du Notaire rédacteur de l'acte, indiquant les noms, prénoms, et domicile du nouveau propriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

2.- Mutation entre vifs : EN CAS de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuits, le nouveau copropriétaire est tenu à l'égard de la copropriété au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'assemblée générale, et alors même qu'elles sont destinées au

règlement des prestations ou des travaux engagés antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

Toute mutation doit être, dans les quinze jours de sa date, notifiée au gérant par le nouveau propriétaire au moyen d'une lettre recommandée.

Dans le mois de la réception de cette notification le gérant doit indiquer au nouveau propriétaire le montant des sommes appelées qui ne sont pas encore payées à la copropriété par l'ancien copropriétaire.

Lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu, le nouveau copropriétaire est responsable envers les copropriétaires des sommes arriérées incombant à l'ancien copropriétaire.

Lorsque le gérant ne donne pas cette indication, dans le délai qui lui est imparti, le nouveau copropriétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.

A défaut de la notification de la mutation dans le délai de quinze jours ci-dessus prévu, l'ancien et le nouveau copropriétaire sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

ARTICLE 49.- LOCATION.-

Le gérant n'a ----de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires.

Néanmoins les copropriétaires peuvent autoriser le gérant à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

A cette fin, les comptes établis par le gérant sont scindés en deux parties, à savoir :

- a/ les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation;
- b/ les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives ainsi que les frais de gérance.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

ARTICLE CINQUANTE : RECETTES COMMUNES

Le gérant a mandat pour encaisser les recettes communes. IL en donne valablement quittance. Elles seront acquises à chacun des copropriétaires dans la proportion de ses droits dans les parties communes auxquelles elles se rapportent.

SECTION VI : DESTINATION DES LOCAUX

ARTICLE CINQUANTE-DEUX : PRINCIPE

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle.

Aucun commerce nécessitant dépôt de marchandises, ne peut être exercé dans l'immeuble, sauf dans les emplacements commerciaux à créer.

Les locaux peuvent être utilisés à l'exercice d'une profession libérale telle que médecin, avocat, officier public ou ministériel architecte, etc...

CHAPITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE CINQUANTE-DEUX : PRINCIPE

La jouissance de l'immeuble et les détails de la vie en commun font l'objet du règlement d'ordre intérieur.

Il ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix.

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

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

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

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

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

SECTION I.- ENTRETIEN.- ARTICLE 53 - PEINTURE - ENTRETIEN.

Les portes donnant accès aux parties privées, les fenêtres, volets, persiennes, stores, jalousies devront être entretenus et maintenus en bon état par leurs propriétaires respectifs.

Toutefois, afin de respecter l'aspect et l'harmonie de l'immeuble la réfection des peintures extérieures fera l'objet d'une opération d'ensemble décidée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple.

Ces travaux de peinture devront être fait en une fois et par le même artisan, aux époques fixées, suivant le 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 devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect d'unité, de soin et de bon entretien.

Tous travaux non urgents devront être effectués entre le premier septembre et le premier juillet. Ils ne pourront pas non plus avoir lieu le samedi précédant la fête de Noël jusqu'au huit janvier, ni durant les vacances de Pâques (période scolaire).

ARTICLE 54.- PAILLASSONS.-

Là où il y a des paillassons placés devant les portes donnant accès aux parties privées, ils devront être maintenus en bon état et être conformes au modèle que pourra adopter l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple.

ARTICLE 55.- RAMONAGE DES CHEMINEES.-

Les conduits de fumée devront être ramonés, par un fumiste juré aussi souvent qu'il sera nécessaire suivant l'usage qui en sera fait et le règlement en vigueur et; en tout cas, au moins une fois l'an.

Il est interdit expressément d'employer des appareils à combustion lent ou produisant des gaz nocifs, ainsi que des combustibles pouvant bistrer ou détériorer les conduits de fumée de quelque façon que ce soit.

Les conduits de fumée ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés ou comme gaines de ventilation.

SECTION II.- ASPECT.-

ARTICLE 56.- REGLEMENTATION GENERALE-INTERDICTION.-

1. Il ne devra rien être fait qui puisse nuire à l'ordre, à la propreté, à la salubrité, à la sécurité ou à l'harmonie générale de l'immeuble.

2. Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront exposer aux fenêtres, sur les balcons et terrasses, aucun objet quelconque pouvant nuire au bon aspect d'ordre et de tenue de l'immeuble, et notamment des enseignes, réclames, linges, garde-manger, cages d'oiseau, ustensiles de ménage et autres objets similaires.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bords des fenêtres.

3. Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives ou malodorantes.

Les livraisons de matière sales et encombrantes devront être effectuées le matin avant dix heures et jamais les dimanches et jours fériés.

4. Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres de tout temps.

Nul ne pourra, même temporairement, les encombrer, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout particulièrement les vélos, les scooters, motos, voitures d'enfants, jouets etc...

Il est formellement interdit de déposer quelque objet que ce soit dans les passages et couloirs: il est défendu d'y stationner.

6. La sonnerie du téléphone doit être placée et réglée de manière à ne pas importuner les occupants des appartements voisins.

7. Chaque occupant est responsable du comportement des membres de sa famille, de celui de ses enfants et de ses domestiques.

8. Il ne pourra être fait, dans les couloirs communs et sur les paliers, terrasses et balcons, aucun travail ménager tel que brosseage, séchage et battage de tapis, de carpettes, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc...

9. Les tapis et carpettes ne pourront être secoués. Les occupants devront faire usage d'appareils appropriés.

10.- Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à ruptures sous la pression du gaz. Ces tuyaux doivent être rigides et métalliques. Il est également défendu d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés à la gelée lorsqu'elle risque de se produire.

11. Aucun propriétaire ne pourra augmenter les branchements particuliers d'eau, de gaz ou d'électricité, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité simple.

12. L'installation d'antennes extérieures (excepté l'antenne centrale radio-T.V. existante), devra être soumise à la décision de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité simple.

13. Mesures de sécurité et d'intérêt général.

Il est formellement interdit de jeter dans les vide-poubelles des bouteilles, journeaux, branches, fleurs à longues tiges, planches, briques et, en général, tout objet susceptible d'obstruer les conduites, de les détériorer ou de blesser le personnel.

Les paquets contenant les déchets à déverser dans le vide-poubelle doivent être de très petites dimensions afin d'éviter les obstructions.

Les noussières provenant des vidanges des aspirateurs ne peuvent être déversées directement; elles doivent, au préalable, être empaquetées hermétiquement afin d'éviter l'encrassement prématuré des gaines.

14.- Les déménagements et emménagements devront obligatoirement s'effectuer par l'extérieur.

ARTICLE 57.- ANIMAUX DOMESTIQUES - TOLERANCE.-

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, sont autorisés, à titre de simple tolérance, à garder dans l'immeuble soit un chien, soit un chat, soit des oiseaux, à l'exception de perroquets?

Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale, statuant à la simple majorité des votants, pourrait retirer la tolérance pour l'animal cause de troubles.

En tout état de cause, les chiens devront être tenus en laisse, dans les halls, corridors et dégagements.

Si le propriétaire d'un animal quelconque auquel l'assemblée refuse la tolérance ne se conformait pas à la décision de l'assemblée celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme de cinquante francs par jour de retard à partir de la signification de la décision de l'assemblée.

Le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée et portant sur l'enlèvement officiel de l'animal, par la Société Protectrice des Animaux, ou le service communal compétent.

De toute façon; les propriétaires des animaux incriminés sont toujours tenus de réparer les dégâts qu'ils auront causés.

ARTICLE 58.- BOITES AUX LETTRES.-

Chaque appartement pourra disposer d'une boîte aux lettres particulières dans le hall d'entrée de l'immeuble.

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

ARTICLE 59.- REGLEMENT DE POLICE INTERIEURE.

De façon générale, le gérant pourra établir avec l'accord du conseil de gérance et sous réserve des droits souverains de l'assemblée générale, des règlements de police intérieure obligatoire pour tous les occupants des étages et garages, notamment pour les heures d'ouverture et de fermeture des portes et de toutes autres questions d'intérêt commun.

SECTION III.- MORALITE - TRANQUILLITE.

ARTICLE 60 - OBLIGATIONS DE BIENSEANCE.-

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

Les domestiques ne pourront pas recevoir de visite dans leur chambre.

La location des appartements et chambres meublés à des locataires distincts est interdite, mais la location en meublé par appartements entiers, est autorisée.

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

Aucun propriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance, diurne ou nocturne, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes. L'ordre matériel ou moral, la propreté, la salubrité et la sécurité de l'immeuble devront toujours être intégralement respectés et sauvegardés.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient alors même qu'ils auraient lieu dans l'intérieur des locaux, mais troublant la tranquillité des occupants, sont formellement interdits.

L'emploi modéré d'instruments de musique, de postes de T.S.F. et de télévision; de pick-up, de magnétophones est autorisé. Celui des pianos, harmoniums, cuivres et autres instruments, nécessairement producteurs de bruit, occasionnant des troubles de jouissance est défendu.

Toutefois les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement des appareils de musique incommode les aures occupants de l'immeuble, et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs anti-parasites, de manière que ne soit pas troublée la bonne réception radiophonique et de télévision.

Il ne pourra être installé aucun moteur dans les appartements ou locaux, à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers, cireuses, frigos, mixers ou encore des moteurs actionnant des appareils professionnels.

Les appartements ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables, de bonne vie et moeurs et solvables.

La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

ARTICLE SOIXANTE ET UN : TRANSMISSION DES OBLIGATIONS EN CAS DE LOCATION

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation de respecter les dispositions des articles qui précèdent les modifications qui y seraient apportées ainsi que les consignes et décisions prises par l'assemblée générale de copropriété pouvant les intéresser et donnent par les présentes mandat au gérant de les porter à la connaissance des locataires.

Les propriétaires doivent de même 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.

Chaque local privatif à destination d'appartement ne pourra être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et domestiques.

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

SECTION IV - PUBLICITE

ARTICLE SOIXANTE DEUX : PRINCIPE

Il est interdit de faire de la publicité sur les murs extérieurs de l'immeuble à quelque endroit que ce soit.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, pignons compris, de modèle ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Est autorisée l'apposition d'une seule et unique affiche, de modèle classique, annonçant la mise en vente ou en location d'appartements.

Il est également permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou tout juste à côté de celle-ci une plaque de modèle et de dimension autorisée par l'assemblée et indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la porte d'entrée de l'immeuble, à un endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'apposer une plaque de modèle désigné par l'assemblée. Cette plaque pourra indiquer les noms et profession du titulaire, jours et heures de visites, numéro de l'appartement. Ces inscriptions seront d'un modèle convenu par l'assemblée.

ARTICLE 63.- DIVERS.

Les copropriétaires et leurs ayants-droits devront satisfaire à toutes les charges de la Commune, de police et de voirie et se conformer aux conditions habituelles d'habitation pour qu'ils ne dégradent pas les parties communes.

Les intéressés signaleront au gérant, par écrit, les dégradations existant antérieurement au passage des déménageurs. Faute de se conformer à cette stipulation, les occupants (entrants et/ ou sortants) pourront être rendus responsables des dégradations constatées par le gérant après le passage des dits déménageurs.

Il est rappelé que la responsabilité de l'ensemble des copropriétaires ne pourra être recherchée en cas de vol, de cambriolage dans les appartements, locaux ou dépendances de l'immeuble.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 64.- CONTESTATIONS.

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du règlement général de copropriété, de l'acte de base lui-même ou d'autres annexes, le litige sera porté d'abord devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il y aura lieu de recourir au juge compétent.

Les poursuites en paiement de provisions et de sommes dues pour les dépenses communes se feront devant le Juge de Paix.

ARTICLE 65.- ELECTION DE DOMICILE.-

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque copropriétaire à défaut de notification par lui faite au gérant d'une autre élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 66.- OPPOSABILITE AU TIERS.

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, restera annexé à l'acte de base reçu ce jour par le Notaire soussigné.

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

Le règlement général est obligatoire pour toutes les copropriétaires actuels ou futurs, d'éléments privatifs dans l'immeuble, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci un droit de propriété, d'usufruit, d'usage, d'habitation ou de jouissance.

En conséquence, ou bien ce règlement devra être transcrit dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet une partie privative quelconque de l'immeuble, ou bien ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en résulteront.

Les actes de vente initiaux seront dressés par le Notaire du vendeur, à l'intervention éventuelle du Notaire de l'acquéreur.

La minute de ces actes sera confiée au Notaire ayant réalisé l'acte de base, de façon à assurer la conservation de toutes les minutes en une seule étude.

TRANSCRIPTION.- Une expédition des présentes sera transcrite au deuxième bureau des Hypothèques à Mons en même temps qu'un acte de vente d'appartement ou de garage soit avant.

==:==:==:==

TABLE DES MATIÈRES
traitées par

LE RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ.

CHAPITRE I.- EXPOSÉ GÉNÉRAL.

- Art. 1. : Définition et portée
- Art. 2. : Définition du statut réel de l'immeuble
- Art. 3. : Règlement d'ordre intérieur
- Art. 4. : Division

CHAPITRE II.- STATUT RÉEL DE L'IMMEUBLE

SECTION I.- COPROPRIÉTÉ INDIVISE ET PROPRIÉTÉ PRIVATIVE.

- Art. 5 : Parties communes - Principe
- Art. 6 : Composition des parties communes
- Art. 7 : Situation juridique des parties communes
- Art. 8 : Parties privatives - Principe
- Art. 9 : Modifications aux parties communes
- Art. 10 : Droits sur les parties privatives.

SECTION II. - ADMINISTRATION DU DOMAINE COMMUN - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES - GÉRANCE.

- Art. 11 : Pouvoirs de l'assemblée générale
- Art. 12 : Assemblée générale statutaire.
- Art. 13 : Assemblée générale extraordinaire
- Art. 14 : Convocations
- Art. 15 : Ordre du jour
- Art. 16 : Composition de l'assemblée générale
- Art. 17 : Présidence
- Art. 18 : Bureau ou conseil de gérance
- Art. 19 : Liste de présence
- Art. 20 : Majorité.
- Art. 21 : Votes particuliers
- Art. 22 : Autre mode de consultation
- Art. 23 : Calcul des voix
- Art. 24 : Quorum
- Art. 25 : Registre des délibérations - Extraits.
- Art. 26 : Gérant - Principe
- Art. 27 : Attribution du gérant.
- Art. 28 : Rétribution du gérant
- Art. 29 : Architecte de l'immeuble
- Art. 30 : Conseil de gérance

SECTION III.- RÉPARATIONS ET TRAVAUX.-

- Art. 31 : Principe
- Art. 32 : Catégories des réparations et travaux
- Art. 33 : Réparations urgentes
- Art. 34 : Réparations indispensables mais non urgentes
- Art. 35 : Réparations et travaux non indispensables
- Art. 36 : Libre accès aux locaux privés

SECTION IV.- ASSURANCES - DESTRUCTION ACCIDENTELLE

- Art. 37 : Risques
- Art. 38 : Souscription des polices - Sinistres
- Art. 39 : Destruction - Indemnités

SECTION V.- CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

- Art. 40 : Principe
- Art. 41 : Énumération et répartition des charges communes
- Art. 42 : Répartition des charges particulières
- Art. 43 : Consommations particulières : eau, gaz, électricité
- Art. 44 : Impôts
- Art. 45 : Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire

- Art. 46 : Règlement des charges communes
 Art. 47 : Indivision - Usufruit
 Art. 48 : Mutation des locaux privatifs
 Art. 49 : Location
 Art. 50 : Recettes communes

SECTION VI.- DESTINATION DES LOCAUX.

Art. 51 : Principe

CHAPITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Art. 52 Principe

SECTION I.- ENTRETIEN

- Art. 53 : Peinture - Entretien
 Art. 54 : Paillassons
 Art. 55 : Ramonage des cheminées

SECTION II.- ASPECT.-

- Art. 56 : Règlementation générale - Interdictions
 Art. 57 : Animaux domestiques - Tolérance
 Art. 58 : Boîtes aux lettres
 Art. 59 : Règlement de police intérieure

SECTION III - MORALITE - TRANQUILLITE.-

- Art. 60 : Obligations de bienséance
 Art. 61 : Transmission des obligations en cas de location

SECTION IV - PUBLICITE.

- Art. 62 : Principe.
 Art. 63 : Divers

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS GENERALES.

- Art. 64 : Contestations.
 Art. 65 : Election de domicile.
 Art. 66 : Opposabilité aux tiers.

Le Gérant

H. Van der Vliet

[Large signature]

Enregistré, *à* rôle, le *10* mai 19*44*
 le *10* mai 19*44*
 vol: *6/101* fol: *84* case: *25*
 Reçu dans *ce* rôle *à* *10* francs
 (225) Le Reçveur: *[Signature]*