

-RESIDENCE MAUS-

à NAMUR Place Maus et angle des rues Dewez et Delvaux

- ACTE DE BASE -

=====

L'an mil neuf cent septante sept

Le douze décembre

Devant Maître Georges MONJOIE, notaire à Namur.

A COMPARU :

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée
" IMMO MAUS" dont le siège social est établi à Namur,
41, avenue de la Plante, constituée suivant acte reçu
par le notaire soussigné le cinq juillet mil neuf cent
septante sept, déposé au Greffe du Tribunal de Commerce
pour publication au Moniteur Belge.

Ici représentée par :

1.- Monsieur , architecte paysagiste,
domicilié à Namur, 5 Parc des Roches, gérant de la dite
société , agissant en vertu de l'article douze des
statuts

2.- Monsieur , industriel, domicilié à Namur
41 avenue de la Plante, associé.

Laquelle, dûment représentée, préalablement à l'
acte de base objet des présentes, nous a exposé ce
qui suit :

1.- La société comparante est propriétaire du ter
rain ci-après décrit :

-VILLE DE NAMUR-

Une parcelle de terrain sise Place Maus, cadastrée
section C numéro 113/K/21 pour une superficie de deux
ares quarante cinq centiares, *joignant la dite Place
les rues Delvaux et Dewez, Fivet Matthys la veuve et
enfants et la S.A. Analis ou représentants.

-ORIGINE DE PROPRIETE-

La société est propriétaire dudit bien pour l'avoir
acquise Monsieur

C , gérant de société et son épouse dame
 , aidante, à Yvoir
aux termes d'un acte reçu par Maître Louis Mariage, no-
taire à Jambes, le treize juillet mil neuf cent septan-
te sept, transcrit au bureau des Hypothèques à Namur
le premier août suivant volume 8617 numéro 13.

Les époux (en étaient propriétaires
pour l'avoir acquis de Monsie

... ancien négociant et son épouse dame
 , sans profession, de Namur, sui-
vant acte reçu par Maître Franz Pirson, notaire à Namur



Y785706

emier timbre

Handwritten signature and initials.

environ
nvoi approuvé

Handwritten signature and initials.

substituant son Confrère Me Logé, notaire à Namur, le vingt février mil neuf cent soixante quatre, transcrit au bureau des Hypothèques à Namur, le vingt six février mil neuf cent soixante quatre, volume 6569 numéro 29.

Les époux _____ en étaient propriétaires pour leur avoir été adjugé aux termes d'un procès verbal de vente publique dressé par Maître Jeanmart, notaire à Namur, le trente janvier mil neuf cent vingt transcrit au bureau des Hypothèques à Namur, le huit mars suivant, volume 2701 numéro 20.

2.- La comparante a conçu le projet d'édifier sur le terrain prédécrit, un complexe immobilier dénommé " RESIDENCE MAUS" comportant un magasin, (pouvant être divisé en 1- 2 ou 3 unités) trente et une caves douze appartements à une chambre, dix huit studios.

3.- L'établissement des plans a été confié à Monsieur _____, architecte à ~~Namur~~ Gembloux

Les divers plans ont été soumis à l'autorisation des instances administratives compétentes.

4.- Autorisation de bâtir a été accordée par l'Administration de l'Urbanisme et de l'aménagement du Territoire à Namur, le sept octobre mil neuf cent septante sept.

5.- L'entreprise de gros oeuvre et de parachèvement privatif seront exécutés par les soins de la société comparante ou par toute autre firme qu'elle choisira.

6.- Le terrain prédécrit constitue exactement l'assiette du complexe à construire et qui sera dénommé " RESIDENCE MAUS"

7.- La société comparante nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer le complexe immobilier " RESIDENCE MAUS" sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

- ACTE DE BASE-

Cet exposé fait, la société comparante nous a déclaré confirmer sa volonté de placer le terrain ci-avant décrit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre formant l'article cinq cent septante sept bis du Code Civil.

Le présent acte de base établit le régime de la copropriété pour le complexe immobilier Résidence Maus.

La société nous a ensuite remis pour demeurer annexés au présent acte, les documents suivants étant :

ANNEXE UN.- les divers plans de la Résidence étant :

- plan numéro 1.- plan de distribution (le plan des combles y figuré est annulé suite à l'autorisation de bâtir) étages 1-2-3-4-et 5.
- plan numéro 2.- Façades à rues
- plan numéro 3.- Coupes A et B
- plan numéro 7.- plan de distribution 6ème étage et combles.

ANNEXE DEUX. - Le cahier des charges régissant l'entreprise.

ANNEXE TROIS. - Le règlement de copropriété et d'ordre intérieur.

Ce règlement comporte trois chapitres savoir :

a) le chapitre un : constituant un exposé préliminaire.

b) le chapitre deux : réglant le statut réel du complexe, opposable aux tiers, par la transcription du présent acte, il règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de tout ou partie du complexe.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs, et ne sont susceptibles de modification que du consentement unanime des copropriétaires.

c) le chapitre trois: arrêtant le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance du complexe et aux détails de la vie en commun.

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

Ce règlement doit être imposé par les cédants de droit de propriété et de jouissance à tout nouvel intéressé.

ANNEXE QUATRE. - La description du complexe

ANNEXE CINQ. - Une photocopie du permis de bâtir.

ANNEXE SIX. - La tableau de répartition des quotités dans le terrain et les parties communes avec indication de la numérotation des diverses unités et l'attribution des caves.

En conséquence, ces documents seront annexés au présent acte après avoir été certifiés véritables, signés "ne varietur" par la comparante et Nous Notaire.

Ils seront enregistrés et transcrits avec le présent acte, dont ils feront désormais partie intégrante.

- DIVISION DU COMPLEXE -

La comparante déclare opérer la division du complexe en magasin(s) appartements, studios et caves.

Cette déclaration de volonté crée, dès ce moment, les locaux privatifs en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toute mutations entre vifs ou à cause de mort, et tous contrats.

Chacun de ces locaux privatifs comprend :

a) une partie en propriété privative et exclusive

b) un certain nombre de quotités dans les parties communes du complexe et dans le terrain, lesquelles se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

L'aliénation d'un local privatif emporte nécessairement abandon à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

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

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

Les parties communes dans le complexe et dans le terrain sont divisées en dix mille dix millièmes.

Les unités privatives figurent et sont décrites aux plans et documents annexés au présent acte, lesquels déterminent les locaux et éléments qui seront privatifs et les parties communes, ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité du complexe.

Les copropriétaires futurs seront purement et simplement subrogés dans tous les droits et obligations qui résulteront du présent acte de base.

De plus tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété de jouissance ou autre (en ce compris les baux) devront mentionner que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et de ses annexes qu'il s'engage à le respecter en tous points de même qu'il s'engage à respecter les décisions qui seront prises ultérieurement par les assemblées générales des copropriétaires.

Dans tous les actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération namuroise et à défaut, le domicile sera élu de plein droit dans le complexe "RESIDENCE MAUS"

-DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE-

Le terrain et les parties communes de la RESIDENCE MAUS sont divisés en dix mille dix millièmes répartis entre les différents propriétaires au prorata du nombre de dix millièmes attribués à leur bien dans la description annexée au présent acte sous l'annexe 6.

Le complexe comprendra :

- un magasin pouvant être divisé en une, deux ou trois unités.
- douze appartements à une chambre
- dix huit studios - deux locaux dans les combles
- trente et une caves

La quote-part de chacun des propriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes, terrain compris est exprimée comme déjà mentionné en dix millièmes pour former un total de dix mille dix millièmes pour l'ensemble du complexe.

Ce nombre de dix millièmes est déterminé par la comparante et l'architecte, pour chaque unité, en tenant compte tant de la surface utile et de l'importance des locaux privatifs que de sa valeur et de sa situation.

Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DU
PERE DE FAMILLE concernant l'ensemble du complexe
"RESIDENCE MAUS"

La construction du complexe, objet du présent acte peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs qui le composent qui eût constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers, elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrée par les articles six cent nonante deux et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre.
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduelles, d'égoûts et caetera
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, électricité, téléphone, radio et télévision distribution, et caetera)- **chauffage.-**
- et de façon générale de toutes les communautés

Y785708
sixième et dernier
re
cinq cents ----
envoi approuvé

et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux

-FRAIS DU PRESENT ACTE DE BASE-

La quote-part des acquéreurs dans les frais de l'acte de base et ses annexes qui sera remis à chacun des acquéreurs est fixée pour le présent acte à :

- deux mille francs pour les studios
- trois mille francs pour les appartements à une chambre
- trois mille cinq cents francs pour le magasin ou
- deux mille francs par unité si ce dernier est subdivisé

-ARBITRAGE -

En cas de désaccord au sujet de l'application des dispositions de l'acte de base et du règlement de copropriété, le litige sera porté à la décision d'un arbitre unique choisi de commun accord par les copropriétaires qui statuera en amiable compositeur et dont la décision sera exécutoire dans les quinze jours de sa notification recommandée et sans recours.

A défaut d'entente sur le choix de cet arbitre, le litige sera porté devant le Tribunal de Première Instance de Namur à la requête soit du Président et/ou gérant, soit en cas d'inaction de ces derniers, à la requête du plus diligent des copropriétaires.

Au sujet de l'arbitrage les copropriétaires se conformeront aux prescrits de la loi du quatre juillet mil neuf cent septante deux, approuvant la convention Européenne portant loi uniforme en matière d'arbitrage et introduisant dans le Code Judiciaire, une sixième partie concernant l'arbitrage (art. 1676 à 1723 du Code Judiciaire)

-DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE-

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription

d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

-ELECTION DE DOMICILE-

Les comparants font élection de domicile en leur siège et domicile respectifs.

-LOCAL CHAUFFERIE-

~~Il est ici précisé que le local chaufferie pourra être situé soit au rez-de-chaussée, soit en cave.~~

-MODIFICATIONS-

En cours de construction et de travaux, la société comparante se réserve le droit de modifier les modes de construction et le choix des matériaux en fonction des nécessités du marché.

-DISPOSITION GENERALE-

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent s'en référer aux dispositions d'ordre public contenues dans la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, réglementant la construction d'habitation et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, ainsi que de tous arrêtés d'exécution.

Toute clause ou condition contenue dans le présent acte de base et ses annexes qui serait contraire aux dispositions des textes ci-avant rappelés, est censée non écrite.

-MANDAT-

D'un même contexte, la société comparante, représentée comme dit est, a déclaré constituer pour mandataires spécial ~~avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément~~

1. ~~Monsieur~~, domicilié à Namur, 41 avenue de la Plante, 2. Monsieur F préqualifié \emptyset
3. ~~Monsieur J~~, ~~clerc de notaire, domicilié~~
4. ~~à Saint Servais, 17 Nouveau chemin de Saint Marc~~
5. ~~3. Madame~~, ~~clerc de notaire, épouse de~~
6. ~~Monsieur I~~, ~~domiciliée à Namur, 3D avenue de~~
7. ~~la Plante~~

\emptyset avec pouvoir
d'agir ensemble
ou séparément
Renvoi approuvé

A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom :
VENDRE tout ou partie des unités du complexe ci-dessus décrit, soit de gré à gré, soit par adjudication publique en la forme amiable ou judiciaire.

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Faire dresser tous cahier des charges, diviser par lots, stipuler toutes constitutions et servitudes faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation.

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci signer tout contrat d'entreprise.

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires 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 de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilège et d'hypothèque.

A défaut de paiement et en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes suites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts éventuellement la revente sur folle enchère, la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire toucher et recevoir toutes sommes et collocations en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes pièces, cahiers des charges et procès verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

-SERVITUDES-

- L'acte reçu par Maître Louis MARIAGE notaire à Jambes, le treize juillet mil neuf cent septante sept susvanté, contient la clause ci-après littéralement transcrite :

" Les vendeurs signalent que le propriétaire
" joignant, rue Delvaux, 1 a élevé
" une réclamation du chef d'humidité dans le mur
" séparatif. Ils déclarent que des travaux
" ont été effectués par eux et que le différend
" intervenu à ce sujet a été réglé amiablement
" Au cas où néanmoins une réclamation de ce chef
" s'élèverait encore dans l'avenir, l'acquéreur
" prend à sa charge tous les travaux ultérieurs
" qui se montreraient nécessaires."
" L'acquéreuse est purement et simplement subrogée dans les droits et devoirs des vendeurs."

DONT ACTE

Fait et passé à Namur en l'étude

Et lecture faite, les parties ont signé avec Nous

Notaire:-

S. MAGNETTE

[Signature]

le Quatorze Décembre 1900 septante sept
Vol 978 F. 46 C. 16 quatre cent septante sept
Reçu Deux cent vingt-cinq francs
Pr. le Receveur.

-225-

prouvé la rature
dix mots et dix
gnes nuls.

[Signature]

[Signature]

- CAHIER DES CHARGES -

RESIDENCE MAUS

=====

Rue Delvaux - Namur



DESCRIPTION DE L'OUVRAGE

- L'entreprise a pour objet la construction d'un immeuble à appartements à l'angle de la rue Delvaux et de la rue Dewez à Namur.
- L'immeuble comprend plusieurs types d'appartements à chaque étage.
- Le rez-de-chaussée est réservé pour le commerce.
- Les flats sont vendus complètement terminés et équipés (voir détail article 5) sauf les peintures, tapisseries, tentures des parties privatives.

ARTICLE 1 - DISTRIBUTION GENERALE

- . rez-de-chaussée : hall d'entrée - patio - local poubelles - surface commerciale pouvant être scindée en 1, 2 ou 3 magasins. Chaque magasin étant pourvu d'un vestiaire sanitaire et d'un accès par trappe vers la cave.
- . 1,2,3,4,5,6 étages : Suivant la vente les possibilités peuvent être envisagées pour créer soit des appartements à 1 ou 2 chambres ou l'étage complet en 5 flats par niveau.
- . combles : - machinerie ascenseur. cette disposition peut être modifiée suivant les impositions techniques.
- . caves : - chaque appartement ou flat possède sa propre cave, de superficie différente suivant la vente.
- le(ou les)magasin(s) possède(nt) sa propre cave.

- chaufferie.

.../...

*Remarques
général*

4

ARTICLE 2 - DISTRIBUTION PRIVATIVE

- Les appartements type A et E comprennent :

- . 1 hall d'entrée
- . 1 chambre
- . 1 salle de bains
- . 1 living + équipement kitchenette
- . le mobilier n'est pas compris.

- Les flats type B - C - D comprennent :

- . 1 hall d'entrée
- . 1 salle de bains
- . 1 living + équipement kitchenette
- . mobilier

ARTICLE 3 - EQUIPEMENT SALLE DE BAINS POUR LES APPARTEMENTS ET FLATS

La salle de bains comprend : - lavabo blanc sur console
- baignoire type longue
- w.c. monobloc blanc
- porte-savon, porte-papier, porte-essui miroir.

ARTICLE 4 - EQUIPEMENT KITCHENETTE POUR LES APPARTEMENTS ET FLATS

La kitchenette forme un ensemble compris dans une armoire à parement stratifié blanc.

Cette armoire comprend : - un bloc évier inox 1,00 - une cuvette
- plaque chauffante 2 taques
- un frigo sous évier
- un boiler électrique à raccorder pour la kitchenette et bains
- des cloisonnements permettant le rangement des vaisselles
- rangement dans la partie haute
- hotte aspirante à raccorder par tuyauterie flexible vers les gaines.

ARTICLE 5 - EQUIPEMENT MOBILIER (uniquement pour les flats)

Chaque flat comprend : - 1 divan-lit pour 2 personnes y compris matelas
- 1 table basse de salon
- 2 fauteuils
- 4 chaises
- 1 table haute
- armoire basse de rangement formant bibliothèque

.../...

*Devenin
Jullier*

*4 R
f*

- 2 armoires hautes pour rangement vêtements
- une penderie dans le hall d'entrée
- une armoire pharmacie

ARTICLE 6 - PARACHEVEMENTS

1. Sols :

- caves : chape lissée dans la masse
- rez magasins : carreau granito 20/20 petits éclats
- hall d'entrée : marbre type Travertin
- patio : carrelage 10/20 + bacs à fleurs
- appartements et flats :
 - bain : carreaux 5/5 en grès cérame vitrifié
 - hall, living et chambre : tapis plain collé sur chape avec isolation acoustique
- hall commun : tapis plain.

2. Murs :

- caves : maçonnerie apparente + badigeonnage (2 couches)
- hall rez porche d'entrée : - revêtement bois type méranti ou similaire. - parlophone - sonneries
- hall étage : plafonnages + peinture et cage escalier
- appartements : - les murs porteurs sont plafonnés (non enduits, non peints)
 - les cloisons sont en plaque de plâtre + lissag (non enduites et non peintes)
 - salles de bains : revêtement mural 10/10 faïence jusqu'à 1,60m de hauteur
- flats : - les murs porteurs sont plafonnés + tapisserie type rota grains moyens + 2 couches de latex ton blanc
 - les cloisons sont en plaques de plâtre + tapisserie type rota grains moyens + 2 couches de latex ton blanc, tentures non comprises
 - salles de bains : revêtement mural 10/10 faïence jusqu'à 1,60m de hauteur.

.../...

3. Plafonds :

revêtement en papier peint type rota grains moyens dans les appartements, flats et dégagement + 2 couches de peinture ton blanc.

magasins : plafonnage uniquement.

4. Menuiserie :

- extérieure :
 - . magasins : châssis alu émaillé ton noir
 - . porte d'entrée : en méranti
 - . châssis en méranti - ton naturel type ouvrant et fixe - double vitrage isolant.
- intérieure :
 - . porte : revêtement stratifié ton bois
 - . huisserie métallique
 - . galerie pour tentures en sapin rouge du Nord + peinture
 - . plinthe en sapin rouge du Nord + peinture.

5. Plomberie :

Chaque appartement et flat est équipé d'appareils sanitaires de premier choix y compris robinetteries eau chaude et froide, pour évier cuisine, lavabo et baignoire.

- Chaque appartement et flat a son propre compteur individuel.

Colonne de décharge en P.V.C. -----, cuivre ou plomb
Adduction d'eau chaude et froide en acier galvanisé ou cuivre.

La distribution d'eau chaude se fait par l'intermédiaire d'un boiler électrique capacité 100 l.

6. Chauffage :

Chauffage central au gaz, automatique et pourvu de toutes les sécurités voulues, tuyauteries encastrées ou en gaines.

Régulation individuelle de la température ambiante par vanne thermostatique à chaque appareil.

- Par - 12°
- chambre : 18°
 - living : 22°
 - bains : 24°
 - hall et dégagement commun : 18°

*Patricia
Juillet*

.../...

CY PA f

ARTICLE 7

1. Architecture :

Les plans sont dressés par l'Architecte J. WILLAM, bureau à Namur, 5, rue Parc des Roches - tél. 22.23.58

2. Stabilité :

Bureau d'études Cl. VILAIN de Montignies sur Sambre
39, rue Warmonceau - tél. 071/41.27.91

3. Etudes spéciales :

Les techniques spéciales - chauffage, électricité, plomberie - sont confiées à des firmes spécialisées et les travaux seront exécutés conformément aux normes en vigueur.

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS ET SUPPLEMENTS

L'Immobilière Maus se réserve le droit d'apporter les modification aussi bien sur le choix des matériaux jugés nécessaires pour permettre la stabilité de la construction.

Les dimensions et volumes des locaux renseignés aux plans et métrés ne sont donnés qu'à titre indicatif et peuvent être modifiés pour des raisons techniques.

Ces différences sont considérées comme tolérances acceptées par les acquéreurs.

L'acquéreur peut demander des modifications à l'aménagement intérieur à condition que ces modifications n'entraînent pas une diminution de la stabilité du bâtiment.

Ces demandes sont à adresser directement à l'entrepreneur qui remettra un devis en conséquence des travaux.

L'architecture du bâtiment ne peut en aucun cas être modifiée.

Signature
Amilck

Obligations.

Les obligations réciproques des acquéreurs et du vendeur sont les suivantes :

a) l'acquéreur doit payer le prix convenu aux périodes prévues et réceptionner les travaux.

b) l'entrepreneur doit :

1. Observer les règles de l'art de bâtir.
2. Répondre de la perte ou de la détérioration de la chose jusqu'au moment de la réception des travaux dans la mesure déterminée par le contrat ou la loi.

Réception des travaux.

A.- Parties privatives.

L'acquéreur doit réceptionner les travaux.

a) La réception provisoire se fera à la demande de l'entrepreneur formulée par simple lettre dès que les travaux seront achevés dans la partie privative, en présence de l'acquéreur, de l'entrepreneur ou de leurs délégués. Il sera rédigé un procès-verbal en trois exemplaires signés par les parties.

La réception provisoire sera censée avoir lieu dans les dix jours de la demande ci-dessus. Cette date limite sera prise comme date d'entrée en jouissance pour le calcul de la quote-part des frais communs à payer par le propriétaire.

Les menus travaux de mise au point restant à exécuter seront terminés avec toute la célérité possible sans que le non-achèvement puisse être invoqué par le propriétaire pour ne pas payer le solde de son compte ou ne pas supporter les frais de la copropriété.

Il s'agit, en ce qui précède, de la réception provisoire normale.

A côté de cette réception, il est convenu que les cas suivants constituent réception provisoire :

- 1) Le paiement total "SANS RESERVE" de la totalité du prix convenu. Par "RESERVE", il faut entendre des réserves précises écrites, formulées dans le procès-verbal de réception provisoire ou par lettre recommandée par l'acheteur dans les dix jours de la réception provisoire.
- 2) La prise de possession du ou des biens par le client ou

Septimien Juvillet

4 R F

ses ayants droit sans avoir exprimé des réserves comme dit au 1) ci-dessus.

- 3) L'exécution de travaux dans les parties privatives par des corps de métier autres que ceux choisis par l'entrepreneur.

b) La réception définitive aura lieu un an _____ après la réception provisoire et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes.

Le refus de réception est notifié par le propriétaire à l'entrepreneur avec les motifs par lettre recommandée à la poste.

Toutefois le propriétaire est présumé agréer les travaux provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite de l'entrepreneur d'effectuer la réception à une date déterminée.

B.- Parties communes.

Elles seront réceptionnées à titre provisoire, à première demande de l'entrepreneur, par la co-propriété _____ et, à titre définitif, par les mêmes et de la même manière.

Il est convenu que constitue réception provisoire l'exécution de travaux dans les parties communes par des corps de métier autres que ceux choisis par l'entrepreneur

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception des parties communes ou d'accepter cette réception - qu'il s'agisse de la réception provisoire ou de la réception définitive - devra être notifié avec ses motifs, par lettre recommandée à la poste et adressée à l'entrepreneur.

Si la validité de la réception provisoire ou définitive requiert la présence d'un copropriétaire et si ce dernier omet de comparaître dans le délai raisonnable que l'entrepreneur lui aura fixé par exploit d'huissier, le tribunal statuera sur ladite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

Si, au moment de la réception provisoire ou définitive la S.P.R.L. Immobilière Maus et encore propriétaires d'une partie de l'immeuble qu'elle présente aux fins de réception, elle n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

Hachimi Joudier

Les menus travaux de mise au point restant à exécuter seront terminés avec toute la célérité possible sans que le non-achèvement puisse être invoqué par la copropriété pour retarder les formalités de réception.

C.- Réception des parties privatives et communes.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire 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~~, 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.

Ø même si de menus travaux restent à exécuter (cf. B- ci-dessus)

Renvoi approuvé

[Signature]

D.- Remise des clefs.

Il est expressément entendu que l'entrepreneur pourra s'opposer à toute prise de possession avant la réception provisoire et le paiement de la totalité du prix de l'entre-prise.

C'est seulement après ces deux formalités que les clés seront remises aux propriétaires.

Ne peut être considéré comme entravant une réception définitive le fait qu'il y aurait certaines retouches à faire à l'un ou l'autre élément, certaines fissures ou retraits découlant du retrait normal des matériaux, certains nettoyages à faire, des essais de chauffage central à effectuer, ceux-ci demandant, pour être probants, des conditions climatiques particulières.

La remise des clés décharge la responsabilité de l'entrepreneur ou de l'architecte vis-à-vis de l'acquéreur, sauf en ce qui concerne la responsabilité décennale.

L'entrepreneur est en tout cas déchargé de toutes responsabilités et garanties pour ce qui suit, l'énumération étant exemplative et non limitative :

1) Les solins, scellements, gonds, arrêts, etc... les canalisations, vitreries, revêtements en carreaux de faïence et autres, les seuils, les jointements au plâtre, le mortier ou autre, les enduits au ciment, à la chaux et au plâtre, les mitres, mitrons, boisseaux, bordures.

2) Les carrelages, dallages au ciment, granito, faïence, pavements et marbres.

3) Les plinthes, baguettes d'angle, moulures rapportées, armoires et menuiseries.

4) Tout ce qui est quincaillerie et serrurerie.

5) Tout ce qui est retrait imputable à la contraction ou au séchage de la matière, à la différence de coefficient de dilatation entre deux matériaux.

6) Tout ce qui est somme électrique, parlophone, antenne, etc...

7) Tout ce qui est tapis plain, recouvrement de sol et de mur à base de vinyl.

En un mot tout ce qui est accessoire, pouvant être déplacé ou enlevé, sans qu'un édifice soit endommagé quant à sa solidité, clôture ou couverture.

*Déjà
fini*

17 m. 1/2

Ces ouvrages, après qu'ils auront été reçus ou agréés, suivent les règles ci-dessus exposées, ne donnent plus à garantie sauf si des réserves ont été faites lors de constatation contradictoire, ces réserves indiqueront de manière absolument précise la critique.

E.- Exécution et suppression des travaux.

Si l'acquéreur impose au vendeur des matériaux d'origine, qualité, origine ou type déterminé, et ce, en dépit de ses réserves écrites ou motivées, le vendeur est déchargé de sa responsabilité du fait des déficiences ayant pour origine le choix du dit procédé, à condition qu'aucune faute de son œuvre ne puisse lui être reprochée.

Pour être valables, les communications de l'acquéreur relatives à l'exécution des travaux devront être faites par écrit au vendeur.

Celui-ci peut toutefois apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par l'acquéreur par toutes autres voies de droit.

Les travaux commandés par l'acquéreur seront exécutés par le vendeur ou pour son compte sous sa responsabilité. L'acquéreur se charge lui-même, charge un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus ou renonce, en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux, il devra engager à indemniser le vendeur de toutes ses dépenses, tous ses travaux et du bénéfice manqué, évalué à vingt-cinq pour cent du montant des travaux qu'il n'a pas exécutés.

Obligations accessoires.

L'acquéreur étant dans la même situation que s'il fait construire sur son propre terrain, est tenu de satisfaire toutes les obligations résultant des lois et usages en la matière.

En dehors du prix convenu dans la convention de l'acquisition, l'acquéreur supportera proportionnellement à ses obligations dans le bien immeuble :

- 1) Toutes les taxes relatives à la bâtisse et à la voirie dès leur exigibilité.
- 2) Les frais de chauffage avant la réception provisoire, chauffage ayant pour but l'assèchement des locaux.
- 3) Les frais de raccordement de l'immeuble à l'eau, l'électricité, le téléphone, Coditel, aux égouts, et au gaz.
- 4) Les frais de placement, raccordement des compteurs d'eau.

André Guiller

U. M. F.

d'électricité, de gaz, avec les garanties y afférentes.

La s.p.r.l. Immobilière Maus établira le décompte en demandera remboursement à la première Assemblée Générale des copropriétaires.

L'acquéreur aura accès au chantier une fois par mois, accompagné du délégué de la s.p.r.l. Immobilière Maus, aux jours et heures à convenir, à ses risques et périls, sans qu'il puisse exercer aucun recours contre ladite entreprise en cas d'accident survenu au cours d'une visite.

Paiements.

1) L'acheteur devra payer strictement le montant convenu et aux époques prévues au compromis de vente et au contrat d'entreprise.

La bonne marche des travaux ne peut être assurée que si le vendeur reçoit d'une manière ponctuelle aux époques déterminées par la convention, ce qui lui est dû en vertu de celui-ci.

C'est pourquoi le client ne peut sous aucun prétexte retarder un paiement échu. Il devra donc en tout cas effectuer ce paiement à la date prévue, mais il lui est loisible s'il le juge bon, de réserver ses droits éventuels par écrit.

En cas de retard de paiement, l'intérêt courra de plein droit au profit du vendeur, au taux fixé au compromis de vente et contrat d'entreprise, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

2) L'acheteur ne pourra, durant le cours des travaux, et jusqu'au paiement intégral, céder ses droits ni ses obligations sans l'autorisation du vendeur. A défaut d'agrément de la cession, le cédant sera tenu solidairement avec son cessionnaire.

Pour garantie du solde du contrat d'entreprise et de tous les accessoires, le bien prédécrit et tout ce qui viendra à s'y incorporer par la voie de l'accession, pourra être grevé hypothécairement au profit de l'entrepreneur.

L'entrepreneur pourra dès lors prendre inscription, aux frais de l'acquéreur, dès qu'il l'estimera utile pour toute ou partie du montant du contrat.

Si le client désirait, au cours des travaux et jusqu'au paiement total, hypothéquer son bien, il pourrait le faire avec l'accord préalable de la s.p.r.l. Immobilière Maus et à la condition expresse formelle et irrévocable de payer à la venderesse le montant des fonds à provenir de l'emprunt de sorte que cette dernière puisse, sur sa simple quittance

*Supplément
Fermier*

Mr F

sur production du contrat intervenu entre l'acquéreur et elle-même, toucher directement des bailleurs de fonds toutes sommes exigibles.

Le paiement du prix s'effectuera comme suit :

A) A la signature de la convention :

Un acompte de 5 % sur le prix total.

B) A la signature de l'acte authentique :

- 1°. La valeur de la quotité du terrain.
- 2°. La valeur des constructions érigées au jour de l'acte suivant l'échelle des paiements ci-dessous, déduction faite de l'acompte de 5 % repris en A) ci-dessus.

C) Au fur et à mesure de l'avancement des travaux :

ECHELLE DES PAIEMENTS SUIVANT ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX.

- 15% au niveau du sous-sol
- 10 % à la pose des hourdis du rez-de-chaussée ;
- 10 % à la pose des hourdis du premier étage ;
- 10 % à la pose des hourdis du deuxième étage ;
- 10 % à la pose des hourdis du troisième étage ;
- 10 % à la pose des hourdis du quatrième étage ;
- 5 % à la pose de la toiture ;
- 5 % à la pose des menuiseries extérieures ;
- 5 % à la pose de la plomberie et des tuyauteries ;
- 5 % à la pose du plafonnage et du tubage électrique ;
- 5 % à la pose du chauffage central
- 5 % à la pose des menuiseries intérieures

Il est précisé que la I.V.A., le droit d'enregistrement, les frais et honoraires de l'acte authentique sont à charge de l'acheteur.

NETTOYAGE.

Après l'achèvement des travaux privatifs, un nettoyage des appartements est prévu et comprend, avant l'occupation, un lavage des vitres, des installations sanitaires, des salles de bains, W.-C., cuisines, carrelages et revêtements de murs éventuels. Les revêtements de sol seront brossés pour évacuer les déchets et les décombres.

Délais d'achèvement - Amendes pour retard.

Le délai d'achèvement et les amendes pour retard sont à déterminer dans le compromis de vente et contrat d'entreprise.

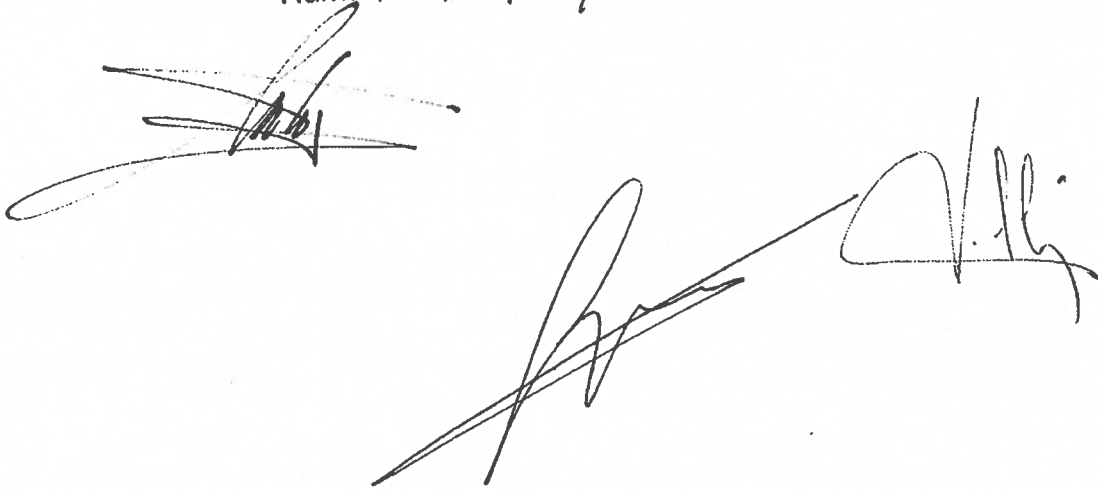
L'architecte (s) Willam.

Willam

*Registrié et
légalisé*

[Signature]

Signé "ne varietur" pour demeurer annexé à
l'acte reçu ce jour par le notaire
Georges Monjoie à Namur.
Namur, le 12/12/79



Enregistré à NAMUR I

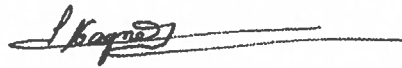
le Quatorze Décembre 1900 septante sept

Vol. 166 f. 6 C. 8 seize rôles un renvoi

Reçu Deux cent vingt cinq francs

Pr. Le Receveur.

- 225 -



S. MAGNETTE

" RESIDENCE MAUS "

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE ET D'ORDRE INTERIEUR DE L'IMMEUBLE

A APPARTEMENTS MULTIPLES A NAMUR, Place Maus à l'angle des rues

Dewez et Delvaux- CHAPITRE I.

A - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE 1 : STATUT DE L'IMMEUBLE.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis, paragraphe 1er du Code Civil (loi du 8 juillet 1924), il est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

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

ARTICLE 2 : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

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

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

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble un règlement général de copropriété ou statut immobilier.

CHAPITRE II.

B - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

SECTION I.

ARTICLE 3 : DIVISION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les

copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées "studios" "magasin(s)" " appartements. qui comportent chacun une cave.

ARTICLE 4 : REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes de l'ensemble immobilier sont divisées en dix millièmes, attribués aux parties privatives suivant les critères où interviennent entre autres la proportion des valeurs et superficies respective de chacune d'elle.

ARTICLE 4 BIS.

Le tableau de répartition de la copropriété est repris l'annexe six de l'acte de base.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des unités privatives-----, notamment par suite de modifications ou transformations qui seraient faites, dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive de dix millièmes, telle qu'elle est établie, ne peut être modifiée que par décision de l'Assemblée Générale prise à l'unanimité des copropriétaires à transcrire au Bureau des Hypothèques.

Au cas où un copropriétaire possède deux unités et les réunit en une seule, il aura toujours le droit de la diviser par la suite en deux unités distinctes, en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord d'autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir en une seule unité, des unités d'un même niveau, ou de réunir deux unités de niveaux différents, mais se touchant par plancher et plafond de façon à former un appartement "DUPLEX"; dans ces deux cas, les dix millièmes attachés aux deux unités réunies seront additionnés.

ARTICLE 5 : DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes de l'immeuble comportent notamment le terrain, -----, les murs, l'armature en béton des immeubles, les ornements extérieurs des façades, fenêtres, balustrades, appuis de fenêtres, cheminées, les canalisations et conduites de toutes natures, de gaz, électricité, tout à l'égout, sauf toutes les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des studios et appartements, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces studios et appartements, les entrées avec leur porte, les halls d'entrée, les escaliers, les cages d'escaliers, les paliers et couloirs, les chaudières, les toits surmontant l'immeuble avec les descentes, les colonnes, poutres et hourdis et tou-----

*Deuxième
feuille*

Ph
4
8

tes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après l'usage.

Toutes les installations de chauffage sont communes et, en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet 1924.

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

L'hypothèque et tous droits créés sur un élément privatif grevent de plein droit la fraction de chose commune qui en dépend comme accessoires inséparables.

ARTICLE 6 : DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privative comporte les parties constitutives de l'unité (à l'exception des parties communes) et, notamment, le plancher ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat, en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur l'extérieur avec leurs éventuels volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des diverses unités-----et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavebo, éviers, water, salle de bains, etc...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché aux hourdis supérieur formant les plafonds, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du bien et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à son usage (par exemple : conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, T.V., distribution, F.M., etc...).

JOUISSANCE.

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des immeubles.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son bien, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations, et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit au propriétaire de faire même à l'intérieur des locaux privés aucune modification aux choses com-

*Registrement
juillet*

M. A. J.

munes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article suivant.

ARTICLE 7 : MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation écrite de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des dix millièmes de l'immeuble et sous la surveillance de l'architecte auteur des plans, pendant la période décennale et, passé ce délai, sous la surveillance d'un architecte à désigner; les frais et honoraires en résultant seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE 8 : MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées ne peut être modifié que par décision de l'Assemblée, statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des dix millièmes de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée ~~des études et locaux de réserve~~, des fenêtres, des garde-corps, de persiennes et des volets de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE 9 : VOLETS - PERSIENNES - RADIO - TELEVISION.

Les propriétaires pourront établir des ~~volets~~, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du mode agréé par l'Assemblée Générale et d'un type similaire pour l'ensemble de l'immeuble (voir aussi article 50).

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil, de radio-vision, ou de télévision, mais à ce sujet, l'Assemblée Générale fixera, à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

ARTICLE 10 : COMMUNICATION AVEC LES STUDIOS CONTIGUS.

Chaque propriétaire est autorisé à pratiquer des ouvertures dans les murs mitoyens pour faire communiquer les locaux privés dont il est propriétaire, avec les locaux privés contigus, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble; la surveillance de ces travaux sera assurée ainsi qu'il est dit à l'article sept ci-avant.

SECTION II.

SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

*Gyuticm
juillet*

M *A*

ARTICLE 11 : GERANT - NOMINATION ET ATTRIBUTIONS.

Il est fait appel, par l'Assemblée Générale, aux services d'un gérant. Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble, notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Il établira le compte des charges de chaque propriété et se fera payer par provision à justifier chaque trimestre. Il pourra en réclamer paiement aux autres propriétaires proportionnellement au nombre de leurs dix millièmes; ceux-ci pourront alors contraindre, par toutes voies de droit, le gérant à s'exécuter.

Si ce gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de dix millièmes en remplit les fonctions; en cas d'égalité des droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Il est procédé à la nomination d'un nouveau gérant par l'Assemblée Générale, qui peut être convoquée par un copropriétaire.

ARTICLE 12 : POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'Assemblée Générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'un intérêt commun, sauf les pouvoirs attribués expressément au conseil de gérance et au gérant.

ARTICLE 13 : COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque tous les copropriétaires sont présents, valablement représentés ou dûment convoqués.

L'Assemblée oblige, par ses délibérations, tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

ARTICLE 14 : ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale statutaire se tient d'office chaque année, dans l'agglomération namuroise, au jour et heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui convoque.

Sauf décision contraire de la part du gérant, qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et les délais prévus par les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'Assemblée est convoquée à la diligence du président de l'Assemblée et du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Cinquante
feuille

M. V. f

J

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant ensemble deux mill cinq cents/dix millièmes (2.500/10.000èmes).

En cas d'inaction du gérant pendant plus de trente jours l'Assemblée peut être convoquée par un des copropriétaires.

ARTICLE 15 : CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.

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 aux propriétaires contre décharge signée par ces derniers.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, qui indiquera s'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation d'une deuxième assemblée sera de cinq jours au moins et de quinze jours au plus.

ARTICLE 16 : ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points portés à 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 portent que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

ARTICLE 17 : REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires; si le gérant n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué par l'Assemblée Générale, mais il y assistera alors avec une voix consultative.

Toutefois, s'il avait mandat des copropriétaires n'assistant pas à l'Assemblée Générale, le gérant sera tenu de les représenter et de voter en leur lieu et place, suivant les instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire, s'il n'est lui-même copropriétaire ou s'il n'est porteur d'une procuration authentique (reçue devant notaire).

Le mandat doit être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine, à défaut de quoi ce mandat sera réputé inexistant.

*Lipacini
Juillet*

Dans le cas, où par suite d'ouverture de succession ou pour toutes autres causes légales, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propiétaire, tous les titulaires de droits communs devront être convoqués à l'assemblée, et auront le droit d'y assister, mais ils devront élire l'un d'entre eux, ayant voix délibérative et qui votera pour compte la collectivité.

La procuration donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'Assemblée Générale.

Il est toujours permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire, par une procuration sous seing privé.

ARTICLE 18 : PRESIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLÉES.

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

ARTICLE 19 : BUREAU.

Le bureau est composé du président, assisté de deux assesseurs; à défaut de ces derniers, du président, assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

ARTICLE 20 : LISTE DE PRESENCE.

Il est tenu une liste de présence, qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'Assemblée Générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du BUREAU.

ARTICLE 21 : MAJORITES.

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'Assemblée Générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition sauf cependant dans les cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

*Le Président
Le Secrétaire*

[Signature]

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives des transformations ou modifications au gros-œuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et à ces nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

ARTICLE 22 : NOMBRE DE VOIX.

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

ARTICLE 23 : QUORUM DE PRESENCE.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative la moitié des copropriétaires, possédant ensemble plus de cinq mille/dix millièmes (5.000/10.000èmes).

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibérera valablement quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de dix millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-dessus avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE 24 : COMPTES DE GESTION.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.

Le gérant devra les communiquer au moins huit jours à l'avance aux copropriétaires et le président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives; ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

ARTICLE 25 : PROCES-VERBAUX.

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le Président, le Secrétaire et les assesseurs ainsi que les propriétaires qui le demandent.

*Lequenne
Juillet*

M R F

J

Tout copropriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement à l'endroit à désigner par l'Assemblée Générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III.

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

A. Entretien et réparations.

ARTICLE 26 .

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part des parties communes aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration de choses communes.

ARTICLE 27 : CATEGORIES.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

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

ARTICLE 28 : REPARATIONS URGENTES.

Le gérant a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

ARTICLE 29 : TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS.

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le Président et les deux assesseurs qui forment ensemble le conseil de gérance, ce dernier sera juge du point de savoir si une assemblée est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE 30 : REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES, MAIS EXIGENT UN AGREMENT OU UNE AUTORISATION.

Ces travaux doivent être demandés par les propriétaires possédant ensemble au moins deux mille cinq cents/dix millièmes (2.500/10.000èmes).

Ils ne pourront être décidés que par les propriétaires possédant au moins huit mille/dix millièmes; toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble sept mille deux cent cinquante/dix millièmes, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Une modification au système de chauffage peut être votée.

*Requiem
fleurier*

M. G. A.

à la majorité des trois quarts des voix et sera obligatoire pour tous.

ARTICLE 31 : ACCÈS AUX PARTIES COMMUNES.

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur unité privative au gérant---de l'immeuble (sous pli fermé et scellé si le copropriétaire le désire) de manière à pouvoir y donner accès, si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B. Impôts - Responsabilité civile - Charges.

ARTICLE 32 : IMPÔTS.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chaque local privé, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE 33 : REPARTITION DES CHARGES.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaires.

ARTICLE 34 : AUGMENTATION DES CHARGES.

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

ARTICLE 35 : EMMÉNAGEMENT ET DEMÉNAGEMENT.

L'emménagement et le déménagement des meubles ne pourront se faire que par l'extérieur, au moyen d'un dispositif de levage installé par un entrepreneur désigné à cette fin.

Toutes dégradations commises à la façade et d'autres parties de l'immeuble au cours de déménagements seront à supporter

*Dixième
juillet*
M. Y. F.
J.

par le propriétaire en cause sur simple demande lui adressée par le p. bidant, avec lecture justificative.

Dans le cas où l'importance du déminage serait par trop minime, l'utilisation de la cage d'escalier serait autorisée, pour autant que l'absolue nécessité s'en fasse sentir et sur présentation d'un permis signé par le président.

Dans ce cas, l'examen préalable de la cage d'escalier et de l'entrée serait fait aux fins de pouvoir constater exactement les dégâts qui auraient éventuellement été commis.

C. Recettes.

ARTICLE 36 : RECETTES.

Dans le cas où des recettes seraient effectuées, à rai- des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

SECTION IV.

ASSURANCES - RECONSTRUCTION.

ARTICLE 37 : ASSURANCES-INCENDIES ET ACCESSOIRES.

L'assurance tant des choses communes que des choses privées, ~~à l'exception des meubles~~, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre et les explosions causées par le gaz et les accidents causés par l'électricité, recours éventuel des tiers, tempêtes, éventuellement dégâts des eaux, le tout pour les sommes à déterminer par l'Assemblée Générale.

Le gérant devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées par les copropriétaires chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

ARTICLE 38 : SURPRIME.

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

*Président
Fouiller*

ARTICLE 39 : INDENNITE.

Chaque des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

ARTICLE 40 : ENCAISSEMENT DES INDENNITES.

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

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE 41 : AFFECTATION DES INDENNITES.

A. Si le sinistre est partiel :

Le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, au prorata de la quotité de la propriété foncière de chaque propriétaire.

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

B. Si le sinistre est total :

L'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé le supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

Toutefois, au cas où une Assemblée Générale déciderait de la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande de céder à ceux-ci, dans le mois de la décision de l'assemblée ou si tous ne désirent pas acquiescer à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

*Duquênne
Poullier*
Mc *F*

En cas de cession, défaut d'accord entre les parties, elle sera réglée par des experts nommés par le tribunal civil de la ville de Lyon et l'indivision, au plus tard, sur la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un/tiers au comptant et le surplus un tiers d'année en année, avec les intérêts au taux légal payable en même temps que chaque fraction du capital.

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

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la liquidation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

ARTICLE 42 : ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.

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

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

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

ARTICLE 43 : ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE.

Une assurance responsabilité civile sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant survenir aux tiers à l'immeuble du fait de celui-ci.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'Assemblée Générale.

Les primes seront payées par le gérant; elles lui seront remboursées par les copropriétaires des-études, comme il est dit ci-dessus.

ARTICLE 44 : CONCIERGE ou GENS DE MAISON

Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant survenir aux concierges ou gens de maison, du fait de leurs travaux et contre les dommages que les concierges ou gens de maison pourraient occasionner aux tiers ou aux occupants de l'immeuble.

CHAPITRE III.C - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DE L'IMMEUBLE.ARTICLE 45 : MAJORITE.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droit qui pourra être modifié par l'Assemblée Générale, à la majorité des deux/tiers des voix.

ARTICLE 46 : PROCES-VERBAUX.

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

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce 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 tous 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 47 : TRAVAUX D'ENTRETIEN.

Les travaux de peintures aux façades y compris les chéssis, garde-corps et volets devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'Assemblée Générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière conserver à l'ensemble sa tenue de bon soin et d'entretien.

*Guichardine
Fruillet*

R *G* *F*

ARTICLE 49 : CONTRAT D'ENTRETIEN.

Un contrat d'entretien sera passé avec les firmes ayant placé le chauffage, aux fins d'entretien des installations en parfait état de marche, de même pour l'ascenseur.

SECTION II.ASPECT.ARTICLE 50 : ESTHETIQUE.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, ni enseigne, ni réclame, linges et autres objets

SECTION III.ORDRE INTERIEUR.ARTICLE 51 : DEPOT DANS LES PARTIES COMMUNES.

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

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures ou jouets d'enfants, les caisses de déménagement.

ARTICLE 52 : TRAVAUX DE MENAGE.

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

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués, les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

ARTICLE 53 : INSTALLATION DU GAZ.

La cuisine devra se faire à l'électricité. ~~ou au gaz distribué par la société agréée.~~

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble du gaz butane ou propane en bonbonnes.

*Quignoni
Scheller*

ARTICLE 54 : ANIMAUX

Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance, de posséder dans l'immeuble des petits chiens, chats et oiseaux. Dans les parties communes, les animaux seront tenus en laisse.

Si un animal est source de nuisance, par bruits, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du gérant ou d'une assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement de dommages et intérêts (deux cent cinquante francs par jour de retard) sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par la voie judiciaire.

- SECTION IV --MORALITE - TRANQUILITE-ARTICLE 55- OCCUPATION EN GENERAL

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

*Suivra
suivra*

R M F

J

Il est strictement défendu de laisser jouer les enfants dans les parties communes (escaliers, halls, aire de circulation, etc...).

L'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F. et T.V. et pick-up est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incomode les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et de télévision.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les studios ou locaux privatifs, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

ARTICLE 56 : ACCES AUX LOCAUX COMMUNS.

Les copropriétaires ne pourront avoir accès dans les locaux communs, **machinerie d'ascenseur et chaufferie** sans être accompagnés par un concierge ou un membre du conseil d'administration. Ces locaux seront constamment fermés à clef.

ARTICLE 57 : PRODUITS EXPLOSIFS OU INFLAMMABLES.

Les copropriétaires ne pourront introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives ou malodorantes ou insalubres. Exemple : bouteille contenant du gaz liquide.

ARTICLE 58 : BAUX.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés de plein droit, à la demande du délégué des copropriétaires.

ARTICLE 59 : CHARGES MUNICIPALES.

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie.

SECTION V.

- DESTINATION DES LOCAUX -

ARTICLE 60 : DESTINATION DES STUDIOS ET APPARTEMENTS - - MAGASIN(S)

*Dupuy Syphère
Jemiller*
R. V. f

a) Les studios et appartements sont destinés à l'habitation résidentielle; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle, à l'exercice d'une profession libérale, ou à l'usage de bureaux.

L'exercice d'une profession dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants et ne pourra nuire au caractère bourgeois et au calme de l'immeuble.

L'Assemblée pourra prendre toutes mesures pour faire respecter cette clause et -- pourra à la simple majorité des -- faire cesser l'activité d'un des occupants.

Chacun des propriétaires, lorsqu'il sera sur le point de louer, devra s'assurer que la profession de son candidat locataire ne l'expose pas à l'application de la présente clause et à l'intervention de l'Assemblée Générale.

b) les magasins sont destinés à abriter des activités commerciales, des bureaux ou l'exercice de professions libérales. Toutefois, il est interdit d'y établir un établissement de nature à perturber la quiétude du complexe, à réduire son standing ou à compromettre son caractère résidentiel. La décision quant au choix du commerce qui peut être exercé appartient à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui décide à la majorité simple.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînait de nombreuses visites de personnes, le titulaire de la profession libérale devrait s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait l'indemnité à payer à la commune pour usage intensif d'une chose commune.

ARTICLE 61 : PUBLICITE ET ENSEIGNES.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'Assemblée Générale, de faire de la publicité dans l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, balcons, sur les portes et murs extérieurs ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée (voir aussi article 50).

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'Assemblée Générale, une plaque du modèle autorisé par l'Assemblée, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la grille, porte d'entrée ou porche, ou à tout autre endroit prescrit par l'Assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'Assemblée; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visites et l'étage qu'il occupe.

Chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte peuvent figurer les nom, profession du titulaire; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'Assemblée Générale.

En cas de vente ou location d'appartement ou studio, d'affiches pourront être apposées aux fenêtres et à la porte d'entrée.

*Déjà étudié
fini*
M ✓ #

[Signature]

SECTION VI.CHAUFFAGE.ARTICLE 62 : FONCTIONNEMENT ET FRAIS.

Durant la période de chauffage, les commandes de chauffage des conduits devront toujours rester ouvertes de manière que la température de ces locaux soit toujours de cinq degrés au-dessus de zéro. Ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées pour n'importe quelle cause que ce soit, durant la période de chauffage.

La participation aux frais de ce chauffage, d'entretien, de réparation et de renouvellements est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants et sera répartie entre ces propriétaires proportionnellement au nombre de dixmillièmes possédés par chacun d'eux.

SECTION VII.ARTICLE 63 : CONCIERGE.

Les concierges, s'il est fait appel à leurs services, sont logés dans les locaux affectés à la conciergerie.

Le concierge a pour travail :

- a) entretien des parties communes, trottoirs, cour, aires de circulation ;
- b) surveillance du chauffage, des vide-poubelles, etc..., suivant son contrat.

Les concierges reçoivent une rémunération fixée par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Les concierges ne devront, en aucun cas, s'occuper du courrier et ne pourront exécuter des travaux dans les locaux privatifs pour le service des copropriétaires sans l'accord préalable du gérant.

*Pige humaine
finalité
pr 17 A*

[Signature]

SECTION VIII.GÉRANCE.ARTICLE 64 : CONSEIL DE GÉRANCE.

Le conseil de gérance est composé du président et des deux assesseurs.

Le gérant assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'Assemblée Générale, ordonne les travaux indispensables mais non urgents.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Le conseil de gérance délibérera valablement, si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix.

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

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

ARTICLE 65 : NOMINATION DU GERANT.

Le gérant est élu par l'Assemblée Générale, il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

ARTICLE 66 : ATTRIBUTIONS DU GERANT.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement du chauffage et de tous autres appareillages communs.

Il surveille les concierges qu'il choisit ou congédie, leur donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes, et, sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'Assemblée Générale.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les lever à qui de droit.

Il tient aussi les documents comptables et notamment :

1. Le grand livre où sont consignés toutes les entrées et les sorties et les comptes des propriétaires avec inscription des débits et des paiements de chaque propriétaire.

*Brigiani
Juillet*

2. 1. Interdiction de tout collectionnisme tous les jours.
2. 1. Interdiction de tout collectionnisme tous les jours.
2. 1. Interdiction de tout collectionnisme tous les jours.

ARTICLE 67 : ENTRETIEN GENERAL.:

Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble.

ARTICLE 68 : CONTESTATIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers.

Il fait 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 prendra toutes mesures conservatoires.

ARTICLE 69 : COMPTES DU GERANT.

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'Assemblée Générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge, s'il y a lieu.

Il présente ses comptes à chacun des copropriétaires aux époques fixées par l'Assemblée Générale comme dit ci-dessus.

Mensuellement, le gérant présente les comptes au Président et aux membres du conseil et demande au Président de signer les chèques du mois.

Le Président paraphé en-dessous de chaque contrôle de compte, aucune inscription nouvelle ne peut être faite avant que les précédentes ne soient approuvées par le Président.

Trimestriellement, le gérant présente en même temps que la balance mensuelle, le tableau de répartition des dépenses et leur attribution à chaque propriétaire.

Le conseil contrôle ces dépenses. Après approbation, le gérant expédie à chacun le tableau aux fins d'encaissement ou de remise de la quote-part lui attribuée.

Annuellement, le gérant établit l'inventaire général des objets et des pécules.

Il fait la situation et la soumet au Président, qui la fait vérifier par le conseil avant de la présenter à l'Assemblée Générale pour décharge.

ARTICLE 70 : PROVISION.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

*Vingt et une
feuilles*
R *H* *A*
L

Le montant de la provision est fixé par l'Assemblée Générale.

L'Assemblée décidera aussi la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'Assemblée; à défaut de paiement le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner le propriétaire en défaut et faire exécuter les décisions prononcées.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de huit francs pour cent l'an, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'unité du défaillant est donnée en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire, le montant du loyer à concurrence des sommes dues à l'indivision.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement, il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant.

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

SECTION IX.

CHARGES COMMUNES.

ARTICLE 71 : DETERMINATIONS.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, dont il est question au statut de l'immeuble les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires, en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Telles sont les dépenses d'eau et de l'électricité, pour l'entretien des parties communes, et éventuellement, des versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du gérant, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance, la rémunération du concierge et son logement, etc...

Vingt documents
feuilles

Mr V f

J

ARTICLE 70 :

Les copropriétaires supporteront également en proportion du nombre de dix millièmes attachés à leur propriété privative, la consommation d'eau, tant individuelle que pour les parties communes et pour laquelle il n'y a que des compteurs généraux.

GAZ - EAU - ELECTRICITE.

La copropriété étant subrogée dans tous les droits des sociétés distributrices de courant électrique, gaz et eau, les fournitures pourront être suspendues dans les locaux privés de l'un ou l'autre propriétaire détaillant (cf. article 71).

La suspension des fournitures sera réalisée sur décision motivée du conseil de gérance, qui sera signifiée à l'intéressé par lettre recommandée à la poste.

CHARGES PRIVATIVES.ARTICLE 72 : ELECTRICITE - GAZ - TELEPHONE - CODITEL.

Les consommations individuelles de l'électricité, de gaz, du téléphone, de Coditel et tous frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire.

ARTICLE 73 : REPERECTIONS.

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

SECTION X.DISPOSITIONS GENERALES ET DIVERSES.ARTICLE 74 : LITIGES.

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant au sujet de l'interprétation à donner à des dispositions du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'Assemblée Générale en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, il sera recouru à l'arbitrage prévu dans l'acte de base.

ARTICLE 75 : ENTRETIEN.

Pour tous les travaux d'entretien, tels que ceux concernant par exemple le chauffage, les sanitaires, l'électricité, etc.. les propriétaires sont tenus de permettre l'accès de leur locaux.

*vingt huitième
feuille*

R *←* *A*

[Signature]

Certifié véritable, signé "ne varietur" pour demeurer
annexé à l'acte de base reçu par Maître Georges Monjoie notaire
à Namur, le 12/14/77.

vingt quatrième
à payer
fuit.

[Signature]

[Signature]

[Signature]



Enregistré à NAMUR I

la Quatre-vingt-dix Décembre 1900 septante-sept
Vol. 166. F. 6 C. 8 vingt-quatre-vingt sans renvoi
Reçu Deux cent vingt-cinq francs
Le Receveur.

- 225 -

[Signature]

B. MAGNETTE

- RESIDENCE MAUS-

-DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE-



1.- EXPOSE PREALABLE-

La description s'entend en regardant la façade principale de l'immeuble depuis la rue.

Le bâtiment comporte un magasin (pouvant être divisé en 1, 2 ou 3 unités), 12 appartements type A et E, 18 studios type B.C.D et 31 caves.

- Chaque appartement du type A et E comporte :
- en parties privatives et exclusives : hall d'entrée, un living avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C., une chambre et une cave.

- Chaque studio du type B.C. et D. comporte :
- en parties privatives et exclusives : un hall d'entrée, un living avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C. et une cave.

- La numérotation des unités privatives est établie selon tableau repris " in fine"

2.- DESCRIPTION-

- SOUS-SOLS-

- Parties communes -

- cages d'ascenseur et d'escalier
- dégagement des caves
- les fondations et canalisations
- chaufferie
- Parties privatives-

- 1 cave pouvant être subdivisée en 1 2 ou 3 caves, numérotée 31
- 30 caves numérotées de 1 à 30.
- (les dixmillièmes des caves sont compris dans les dixmillièmes attribués aux unités privatives, elles seront attribuées ainsi que l'indique le tableau de répartition de la copropriété et le tableau de numérotation repris " in fine"

*Premier
juillet*

Handwritten signature and initials.

- REZ-DE-CHAUSSEE-- parties communes-

- sas d'entrée
- hall
- local poubelles
- local compteurs
- dégagement
- cages d'escalier et d'ascenseur
- jardinet
- les gaines de ventilation, le passage des tuyauteries
- les canalisations principales d'eau, électricité, téléphone, T.V. distribution et les radiateurs et appareils d'électricité dans les parties communes, conduits de fumée

- parties privatives-

- Un magasin pouvant être divisé en 1-2 ou 3 unités et qui comprend : le magasin proprement dit,

*Deuxième
feuille*

Ph 17 f

A CHACUN DES PREMIER, DEUXIEME- TROISIEME- QUATRIEME-CINQUIEME ET SIXIEME ETAGE-

- parties communes-

- une cage d'escalier
- une cage d'ascenseur
- un dégagement
- les gaines de ventilation, le passage des tuyauteries, les canalisations principales d'eau, électricité, téléphone, T.V. distribution et les radiateurs et appareils d'électricité dans les parties communes - conduits de fumée

- parties privatives-

Chaque unité d'appartement comprend outre les parties privatives indiquées, une cave en sous-sol.

- 1.- appartement type A- dit " appartement 1 chambre- gauche- façade de rue Dewez et qui comprend : hall d'entrée, living avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C., une chambre.

- 2.- Studio type B- dit " studio centre gauche- façade Place Maus, et qui comprend : hall d'entrée, living avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.
- 3.- Studio type C- dit " studio centre droit- façade Place Maus, et qui comprend : hall d'entrée, living avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.
- 4.- Studio type D- dit " studio gauche- façade Rue Delvaux et qui comprend : hall d'entrée, living avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.
- 5.- Appartement type E- dit " appartement une chambre- extrême droite- façade rue Delvaux, et qui comprend : hall d'entrée, living avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains avec W.C.

*Cyprien
Guillet*
A 57 f

- COMBLES- -parties privatives-

deux locaux dénommés A7 et E7

- TABLEAU DE NUMEROTATION DES APPARTEMENTS - STUDIOS et ATTRIBUTION
DES CAVES-

6ème étage	A6 + A7 cave 26	B6 cave 27	C6 cave 28	D6 cave 29	E6 + E7 cave 30
5ème étage	A5 cave 21	B5 cave 22	C5 cave 23	D5 cave 24	E5 cave 25
4ème étage	A4 cave 16	B4 cave 17	C4 cave 18	D4 cave 19	E4 cave 20
3ème étage	A3 cave 11	B3 cave 12	C3 cave 13	D3 cave 14	E3 cave 15
2ème étage	A2 cave 6	B2 cave 7	C2 cave 8	D2 cave 9	E2 cave 10
1er étage	A1 cave 1	B1 cave 2	C1 cave 3	D1 cave 4	E1 cave 5
REZ	O1 cave 31	-	-	-	-

Certifié véritable signé "ne varietur" pour demeurer annexé à l'acte
de base reçu par Maître Georges MONJOIE notaire à Namur.
Namur, le 22/12/77

Enregistré à NAMUR I

Quatorze Décembre 1900 sept. 1900

Vol. 166 Fo 6 C. 8

Reçu Deux cent vingt-cinq francs

Le Receveur.

Annexe 6

Annexe 5.

Arctur

P.L./C.L.

N°3/23.607/18246

PERMIS DE BATIR.

516.46.44

Annexe : 1.

LE FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ,

la S.E.R.L. Société Immobilière MAUS,
Avenue de la Plante n°41 à Namur,

Vu la demande introduite par //
relative à un bien sis à Namur, Place. Mus. n. Cad. Son. O. n°117.E21.....
et tendant à construire un immeuble à appartements.....;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du
.31.5.1977.....;

Vu la lettre recommandée du demandeur en date du .9/9/1977.....,
reçue le 12/9/1977.....;

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 décem-
bre 1970;

Vu l'arrêté ministériel du 6 février 1971 portant délimitation des
pouvoirs du Ministre en matière d'aménagement du territoire et d'urba-
nisme et désignant les fonctionnaires délégués;

21.1.1977 déterminant, pour la région wallonne, les
Vu l'arrêté royal ~~XX~~
~~XX~~ modalités de publicité de certaines
demandes de permis de bâtir et de lotir ;

(1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le
bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté royal;

~~XX~~
~~XX~~
~~XX~~
~~XXXXXXXXXXXX~~

(1) Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotisse-
ment d'agrément agréé;

~~XX~~
~~XX~~

*enx
millu*

Arctur

f

un plan général d'aménagement et d'occupation par arrêté royal du
.....; le Collège a proposé de

(1) que, par sa décision du,
.....
aux prescriptions graphiques dudit plan;
(1) (aux) article(s) des prescriptions dudit plan, en ce qui
concerne

(1) attendu que, existant, pour le territoire où se trouve situé le bien
un plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté royal du
.....;

(1) attendu que les travaux doivent s'effectuer en les actes d'accomplir
.....; que ce permis de lotir
.....;

(1) Vu la proposition motivée du collège des
chargés de lotissements pour d'.....

(1) aux prescriptions graphiques du (1) plan particulier
(1) lotissement;

(1) à l'article(s) des prescriptions dudit plan
(1) plan particulier
(1) lotissement
en ce qui concerne

(2)

(1) Attendu que la demande
.....
.....
(1) que la demande a été déposée le 14 février 1971;
.....

(3) Vu l'avis du collège des chargés de lotissements sur la demande

~~Ingenieur en chef-directeur
provincial de l'Administration
de l'Urbanisme et de l'Aménagement
du Territoire~~

DISPOSITIONS LEGALES (loi du 29 mars 1962, modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970).

Article 45.- § 2 - L'avis du fonctionnaire délégué peut moyennant due motivation, conclure au refus du permis. Il peut aussi subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux en s'écarter au besoin de toutes prescriptions réglementaires existantes et notamment de celles découlant de plans d'alignement.

Lorsqu'il émet un avis favorable, le fonctionnaire délégué peut, sur proposition du collège des bourgmestre et échevins, déroger aux prescriptions d'un plan général d'aménagement relatives aux dimensions des parcelles et des bâtiments, à l'implantation et à l'aspect de ceux-ci.

Lorsqu'il émet un avis défavorable, le fonctionnaire délégué peut s'écarter, soit des prescriptions d'un plan général d'aménagement approuvé qui sont contraires à un projet de plan régional ou de secteur, soit des prescriptions d'un plan général d'aménagement ou d'un plan régional ou de secteur, dont la révision a été décidée ou ordonnée.

(3 - Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci, fondé sur le seul motif que la demande est incompatible avec un plan particulier d'aménagement en cours de préparation, devient caduc, si ce plan n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans qui suivent le refus ou l'annulation.

Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci fondé sur le seul motif que le projet de plan régional ou de secteur s'oppose à la demande devient caduc, si le plan régional ou de secteur n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté ministériel.

Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci fondé sur le seul motif que le Roi a décidé la révision d'un plan d'aménagement, devient caduc si le nouveau plan n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté royal décidant la révision.

Dans les trois cas, la requête primitive fait l'objet, à la demande du requérant, d'une nouvelle décision qui, en cas de refus, ne peut plus être fondée sur ledit motif.

Article 46.- S'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi, une copie du permis est transmise avec le dossier au fonctionnaire délégué, qui vérifie si la demande est conforme au plan particulier d'aménagement, aux prescriptions énoncées en exécution des articles 21 et 22 de la loi du 10 mai 1962, à la loi relative sur le permis de bâtir et de l'article 10 de la loi du 22 avril 1970. S'il y a écart, il est tenu des autorisations, ainsi qu'il est prescrit, énoncées approuvées par le Roi en vertu de l'article 6 de la loi.

La même procédure est applicable aux demandes de permis

Annexe : 6.

- 5 -

Article 52.- Si, dans l'année de la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux, le permis est périmé.

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

Article 54.- § 4 - Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 66, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

ignomin
deux
millet

2/1
f

(1) Biffer l'alinéa ou la partie d'alinéa inutile.

(2) Selon les articles 45 § 2, alinéa 2 et 51 de la loi du 29 mars 1962, la dérogation ne peut concerner que les dimensions des parcelles, ainsi que les dimensions, l'implantation et l'aspect des bâtiments.

(3) A biffer s'il n'en existe pas.

(4) A n'utiliser que dans les cas prévus à l'article 44 § 3 de la loi du 29 mars 1962.

Signé "ne varietur" pour demeurer annexé à
l'acte reçu ce jour par le notaire
Georges Monjoie à Namur.
Namur, le 12/12/74.



Enregistré à NAMUR I

le Quatorze Décembre 1900 septante-sept

Vol. 166 F. 6 C. 8; enq. rôles 2000 renvoi

Reçu Deux cent vingt-cinq francs

Le Receveur.

- 225 -


R MAGNETTE

- RESIDENCE " MAUS " -

Place Maus à l'angle des rues Dewez et Delvaux à NAMUR

- TABLEAU DE REPARTITION EN COPROPRIETE-

NUMERO	DESCRIPTION	SURFACE M2 (approximative)	CAVES	1/10.000.-
<u>Rez-de-chaussée</u>				
01	Magasin	203,06	31	1.265
<u>Premier étage</u>				
A1	appart. 1ch.	51,38	1	330
B1	studio	37,48	2	241
C1	studio	43,60	3	281
D1	studio	36,07	4	232
E1	appart. 1ch.	55,37	5	357
<u>Deuxième étage</u>				
A2	appart. 1ch.	51,14	6	330
B2	studio	37,48	7	241
C2	studio	43,60	8	281
D2	studio	36,14	9	232
E2	appart. 1ch.	55,44	10	357
<u>Troisième étage</u>				
A3	appart. 1ch.	51,44	11	330
B3	studio	37,50	12	241
C3	studio	43,62	13	281
D3	studio	36,09	14	232
E3	aârt. 1ch.	55,39	15	357
<u>Quatrième étage</u>				
A4	appart. 1ch.	51,16	16	330
B4	studio	37,50	17	241
C4	studio	43,62	18	281
D4	studio	36,09	19	232
E4	appart. 1ch.	55,39	20	357

Premier Jem. 11/11


*Monjoie et
Monjoie*

2.-

inquième étage

A5	appart. lch.	51,16	21	330
B5	studio	37,50	22	241
C5	studio	43,62	23	281
D5	studio	36,09	24	232
E5	appart. lch.	55,51	25	357

ixième étage

A6	appart. lch.	48,02	26	291
B6	studio	32,35	27	241
C6	studio	37,82	28	281
D6	studio	33,19	29	202
E6	appart. lch.	52,43	30	321

Combles :

A7	local	13,59	-	87
E7	local	16,66	-	107

Total :

10.000.-

L'architecte : (s)



Signé "ne varietur" pour demeurer annexé
l'acte reçu ce jour par le notaire
Georges Monjoie à Namur.
Namur, le 12/12/77

Enregistré à NAMUR I

10 Quai Vierge. Décembre 1977 09/12/77-244-
Vol. 166. Fe. 6. C. 8. deux / 100601 sans renvoi
Reçu Deux cent vingt-cinq francs
Pr. Le Receveur.

G. MAGNETTE