

TROISIEME PARTIE:

ANNEXES

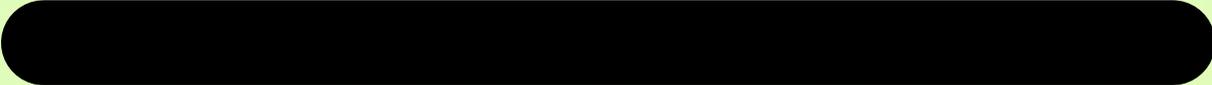
A N N E X E I



Plan dû à Monsieur H. LESCALIER, Géomètre-Expert-
Immobilier à Charleroi, en date du cinq juillet
mil neuf cent septante-cinq

A N N E X E II

P L A N D' I M P L A N T A T I O N E T D E



Plan numéro F 1 A dû à l'Architecte Fr. WILLEM, de Ve-
laine-sur-Sambre, en date du dix-sept février mil neuf
cent septante-six

A N N E X E III

I.- GENERALITES

- des garages semi-enterrés;
- un rez-de-chaussée;
- six étages types;

L'immeuble est desservi par deux cages d'escaliers et deux ascenseurs avec palier commun sur lequel s'ouvrent les portes palières des appartements.

Les entrées de l'immeuble sont constituées de deux zones :

- la première, qui est une zone publique, dénommée "porche", forme sas entre la rue et le hall qui conduit aux appartements. Ce porche comporte deux portes : une à rue avec serrure et une autre vers le hall, munie d'une serrure de sécurité. Dans ce porche on trouve un ensemble de boîtes aux lettres, sonneries, parlophone et interrupteur avec minuterie à l'usage des occupants de l'immeuble;
- la deuxième qui est zone commune est le hall proprement dit qui permet l'accès à la cage d'escaliers.

La Résidence "FUTURA" est surmontée d'une toiture comportant la machinerie des ascenseurs et les poutres de déménagement.

II. DESCRIPTION DETAILLEE PAR NIVEAU

A.- SOUS-SOL

Parties communes :

- deux ascenseurs
- deux cages d'escaliers vers le rez-de-chaussée
- local chaufferie avec tank à mazout
- couloirs

Parties privatives :

- quatorze caves numéros dix-sept à trente
- dix garages numéros sept à quatorze et numéros trente et un et trente-deux

B.- GARAGES SEMI-ENTERRES

- seize garages semi-enterrés numéros quinze à trente.

C.- REZ-DE-CHAUSSEE

Parties communes :

- deux porches
- deux halls
- deux ascenseurs
- deux cages d'escaliers vers le premier étage
- trois locaux compteurs
- deux locaux vélos
- un débarras
- trois locaux poubelles
- dégagement
- couloirs

Parties privatives :

- seize caves numéros un à seize
- six garages numéros un à six

D.- ETAGE TYPE (premier étage au quatrième étage, cinquième et sixième étages)

Parties communes :

- deux cages d'escaliers
- deux ascenseurs
- dégagements et paliers vers ascenseurs et escaliers

Parties privatives :

Premier étage :

- 1.- un appartement sis en façade de l'immeuble, à gauche en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, une salle de bains, une cuisine, un living-chambre à coucher, un balcon, et au rez-de-chaussée, la cave numéro un, dénommé A 1;
- 2.- un appartement sis à l'arrière de l'immeuble, à gauche en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, une salle de bains, une cuisine, un living-chambre à coucher, un balcon, et au rez-de-chaussée, la cave numéro deux, dénommé B 1;
- 3.- un appartement sis au centre gauche de l'immeuble, en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, un water closet, une salle de bains, une cuisine, un living, un balcon, deux chambres à coucher et au sous-sol, la cave numéro dix-neuf, dénommé C 1;
- 4.- un appartement au centre droit de l'immeuble, en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, un water closet, une salle de bains, une cuisine, un balcon, un living, trois chambres à coucher, et au sous-sol, la cave numéro vingt-six, dénommé D 1;
- 5.- un appartement sis à droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, un water closet, une salle de bains, une cuisine, un living, un balcon, deux chambres à coucher et au sous-sol, la cave numéro vingt-cinq, dénommé E 1.

Deuxième étage

- 1.- un appartement sis en façade de l'immeuble, à gauche en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, une salle de bains, une cuisine, un living-chambre à

coucher, un balcon, et au rez-de-chaussée, la cave numéro trois, dénommé A 2;

2.- un appartement sis à l'arrière de l'immeuble, à gauche en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, une salle de bains, une cuisine, un living-chambre à coucher, un balcon, et au rez-de-chaussée, la cave numéro quatre, dénommé B 2;

3.- un appartement sis au centre gauche de l'immeuble, en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, un water closet, une salle de bains, une cuisine, un living, un balcon, deux chambres à coucher et au sous-sol, la cave numéro vingt, dénommé C 2;

4.- un appartement au centre droit de l'immeuble, en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, un water closet, une salle de bains, une cuisine, un balcon, un living, trois chambres à coucher, et au sous-sol, la cave numéro vingt-neuf, dénommé D 2;

5.- un appartement sis à droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, un water closet, une salle de bains, une cuisine, un living, un balcon, deux chambres à coucher et au rez-de-chaussée, la cave numéro onze, dénommé E 2.

Troisième étage

1.- un appartement sis en façade de l'immeuble, à gauche en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, une salle de bains, une cuisine, un living-chambre à coucher, un balcon, et au rez-de-chaussée, la cave numéro cinq, dénommé A 3;

2.- un appartement sis à l'arrière de l'immeuble, à gauche en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, une salle de bains, une cuisine, un living-chambre à coucher, un balcon, et au rez-de-chaussée, la cave numéro six, dénommé B 3;

3.- un appartement sis au centre gauche de l'immeuble, en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, un water closet, une salle de bains, une cuisine, un living, un balcon, deux chambres à coucher et au sous-sol, la cave numéro vingt et un, dénommé C 3;

4.- un appartement au centre droit de l'immeuble, en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, un water closet, une salle de bains, une cuisine, un balcon, un

living, trois chambres à coucher, et au rez-de-chaussée, la cave numéro treize, dénommé D 3;

5.- un appartement sis à droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, un water closet, une salle de bains, une cuisine, un living, un balcon, deux chambres à coucher et au sous-sol, la cave numéro vingt-sept, dénommé E 3.

Quatrième étage

1.- un appartement sis en façade de l'immeuble, à gauche en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, une salle de bains, une cuisine, un living-chambre à coucher, un balcon, et au rez-de-chaussée, la cave numéro sept, dénommé A 4;

2.- un appartement sis à l'arrière de l'immeuble, à gauche en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, une salle de bains, une cuisine, un living-chambre à coucher, un balcon, et au rez-de-chaussée, la cave numéro huit, dénommé B 4;

3.- un appartement sis au centre gauche de l'immeuble, en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, un water closet, une salle de bains, une cuisine, un living, un balcon, deux chambres à coucher et au sous-sol, la cave numéro vingt-deux, dénommé C 4;

4.- un appartement au centre droit de l'immeuble, en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, un water closet, une salle de bains, une cuisine, un balcon, un living, trois chambres à coucher, et au rez-de-chaussée, la cave numéro quatorze, dénommé D 4;

5.- un appartement sis à droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, un water closet, une salle de bains, une cuisine, un living, un balcon, deux chambres à coucher et au sous-sol, la cave numéro vingt-huit, dénommé E 4.

Cinquième étage

1.- un appartement sis en façade de l'immeuble, à gauche en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, une salle de bains, une cuisine, un living-chambre à coucher, un balcon, et au rez-de-chaussée, la cave numéro neuf, dénommé A 5;

2.- un appartement sis à l'arrière de l'immeuble, à gauche en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, une salle de bains, une cuisine, un living-chambre à coucher, un balcon, et au rez-de-chaussée, la cave numéro dix,
dénommmé B 5;

3.- un appartement sis au centre gauche de l'immeuble, en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, un water closet, une salle de bains, une cuisine, un living, un balcon, deux chambres à coucher et au sous-sol, la cave numéro vingt-trois,
dénommmé C 5;

4.- un appartement au centre droit de l'immeuble, en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, un water closet, une salle de bains, une cuisine, un balcon, un living, trois chambres à coucher, et au rez-de-chaussée, la cave numéro quinze,
dénommmé D 5;

5.- un appartement sis à droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, un water closet, une salle de bains, une cuisine, un living, un balcon, deux chambres à coucher et au rez-de-chaussée, la cave numéro douze,
dénommmé E 5.

Sixième étage

1.- un appartement sis en façade de l'immeuble, à gauche en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, une salle de bains, une cuisine, un living-chambre à coucher, un balcon, et au sous-sol, la cave numéro dix-sept,
dénommmé A 6;

2.- un appartement sis à l'arrière de l'immeuble, à gauche en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, une salle de bains, une cuisine, un living-chambre à coucher, un balcon et au sous-sol, la cave numéro dix-huit,
dénommmé B 6;

3.- un appartement sis au centre gauche de l'immeuble, en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, un water closet, une salle de bains, une cuisine, un living, un balcon, deux chambres à coucher, et au sous-sol, la cave numéro vingt-quatre,
dénommmé C 6;

4.- un appartement au centre droit de l'immeuble, en regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, un water closet, une salle de bains, une cuisine, un balcon, un living, trois chambres à coucher, et au rez-de-chaussée, la cave numéro seize,
dénommmé D 6;

5.- un appartement sis à droite de l'immeuble en
regardant celui-ci de la rue, comprenant un hall d'entrée, un
water closet, une salle de bains, une cuisine, un living, un
balcon, deux chambres à coucher et au sous-sol, la cave numéro
trente, dénommé E 6.

A N N E X E I V

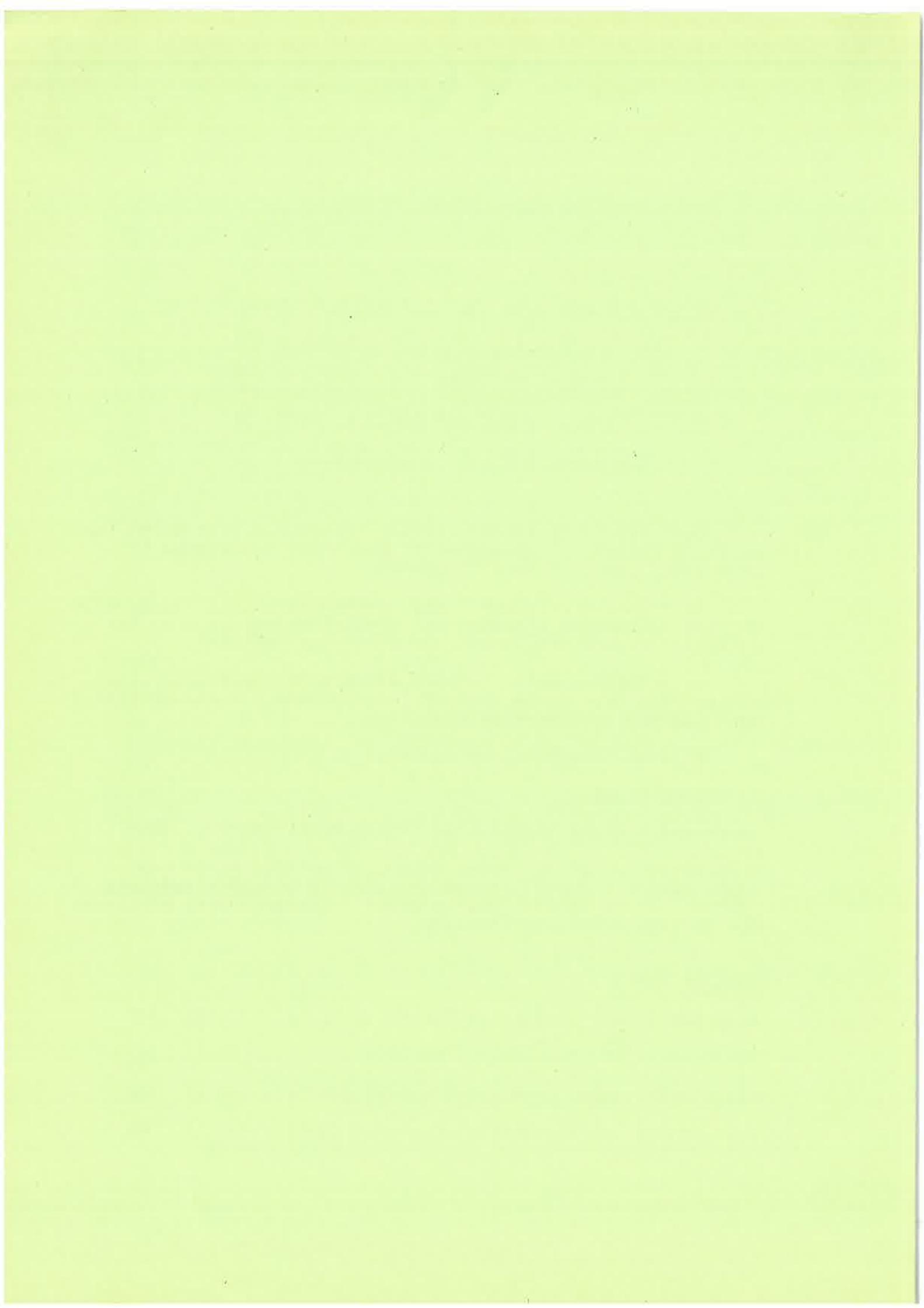
- 1.- PLAN DU SOUS-SOL ET COUPE E.F., COUPE I.J., COUPE G.H., étant le plan numéro F 2 B, daté du vingt-six mars mil neuf cent septante-six.
- 2.- PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE ET ETAGE TYPE (ici premier à quatrième étage), étant le plan numéro F 3 C, daté du dix-huit août mil neuf cent septante-six.
- 3.- PLAN DE LA TOITURE ET COUPE A.B., étant le plan F 4 B, daté du dix-huit août mil neuf cent septante-six.
- 4.- PLAN : COUPE C.D., étant le plan numéro F 5 A, daté du dix-huit août mil neuf cent septante-six.
- 5.- PLAN DE LA FACE PRINCIPALE, étant le plan numéro F 6 A, daté du dix-huit août mil neuf cent septante-six.
- 6.- PLAN DE LA FACE LATÉRALE GAUCHE ET DE LA FACE LATÉRALE DROITE, étant le plan numéro F 7 A, daté du dix-huit août mil neuf cent septante-six.
- 7.- PLAN DE LA FACE ARRIÈRE, étant le plan numéro F 8 B, daté du dix-huit août mil neuf cent septante-six.
- 8.- PLAN ETAGE TYPE (cinquième et sixième étages), étant le plan numéro F 13 B, daté du dix-huit août mil neuf cent septante-six.

Ces plans sont l'oeuvre de l'Architecte Francis WILLEM, susnommé.

A N N E X E V

T A B L E A U D E S Q U O T I T E S D A N S L E S
P A R T I E S C O M M U N E S G E N E R A L E S

Résidence " [REDACTED]	<u>10.000</u> 45.000
Résidence " ? "	<u>10.000</u> 45.000
Résidence " ? "	<u>15.000</u> 45.000
Résidence " ? "	<u>10.000</u> 45.000
AU TOTAL.....	<u>45.000</u> 45.000



appartement deux chambres à droite (E 1) 320

Deuxième étage

appartement une chambre en façade (A 2) 240

appartement une chambre à l'arrière (B 2) 240

appartement deux chambres au centre gauche .. (C 2) 320

appartement trois chambres au centre droit .. (D 2) 380

appartement deux chambres à droite (E 2) 320

Troisième étage

appartement une chambre en façade (A 3) 240

appartement une chambre à l'arrière (B 3) 240

appartement deux chambres au centre gauche .. (C 3) 320

appartement trois chambres au centre droit .. (D 3) 380

appartement deux chambres à droite (E 3) 320

Quatrième étage

appartement une chambre en façade (A 4) 240

appartement une chambre à l'arrière (B 4) 240

appartement deux chambres au centre gauche .. (C 4) 320

appartement trois chambres au centre droit .. (D 4) 380

appartement deux chambres à droite (E 4) 320

Cinquième étage

appartement une chambre en façade (A 5) 240

appartement une chambre à l'arrière (B 5) 240

appartement deux chambres au centre gauche .. (C 5) 320

appartement trois chambres au centre droit .. (D 5)	380
appartement deux chambres à droite	(E 5) 320

Sixième étage

appartement une chambre en façade	(A 6) 240
appartement une chambre à l'arrière	(B 6) 240
appartement deux chambres au centre gauche ..	(C 6) 320
appartement trois chambres au centre droit ..	(D 6) 380
appartement deux chambres à droite	(E 6) 320

TOTAL DES APPARTEMENTS..... 9.000

GARAGES

Garage numéro un	30
Garage numéro deux.....	30
Garage numéro trois.....	38
Garage numéro quatre.....	38
Garage numéro cinq.....	30
Garage numéro six.....	38
Garage numéro sept.....	38
Garage numéro huit.....	30
Garage numéro neuf.....	30
Garage numéro dix.....	30
Garage numéro onze.....	30
Garage numéro douze.....	30
Garage numéro treize.....	30
Garage numéro quatorze.....	38

Garage numéro quinze.....	30
Garage numéro seize.....	30
Garage numéro dix-sept.....	30
Garage numéro dix-huit.....	30
Garage numéro dix-neuf.....	30
Garage numéro vingt.....	30
Garage numéro vingt et un.....	30
Garage numéro vingt-deux.....	30
Garage numéro vingt-trois.....	30
Garage numéro vingt-quatre.....	30
Garage numéro vingt-cinq.....	30
Garage numéro vingt-six.....	30
Garage numéro vingt-sept.....	30
Garage numéro vingt-huit.....	30
Garage numéro vingt-neuf.....	30
Garage numéro trente.....	30
Garage numéro trente et un	30
Garage numéro trente-deux.....	30
TOTAL DES GARAGES.....	1.000
TOTAL DE LA RESIDENCE.....	10.000

A N N E X E V I I

R E G L E M E N T D E C O P R O P R I E T E

I N T R O D U C T I O N

Les pages qui suivent contiennent le statut des Résidences réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction des immeubles. Elles comprennent également les règles relatives à la jouissance et aux détails de la vie en commun.

Sauf dispositions contraires, toutes les règles du Chapitre un sont immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires.

Sauf dispositions contraires, les règles de fond du Chapitre deux sont immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires. Quant aux règles de forme, elles ne pourront être modifiées que moyennant majorité des trois quarts.

Sauf dispositions contraires, les règles du Chapitre trois ne pourront être modifiées que moyennant majorité des trois quarts, à l'exception des règles contenues dans la Section 3 du dit chapitre qui sont immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires.

Sauf dispositions contraires, les règles du Chapitre quatre ne pourront être modifiées que moyennant majorité simple.

Il faut entendre unanimité et majorité suivant le sens qui leur est donné sub D, page 52.

Toutes modifications aux dispositions des Chapitres un et trois, ainsi qu'aux dispositions de fond du Chapitre deux devront, pour être opposables aux tiers, être transcrites à la Conservation des Hypothèques compétente.

Pour ce faire, le Conseil de Gérance et le Président du Comité de Gestion suivant le cas, auront mandat de signer l'acte authentique reprenant les modifications intervenues.

Le coût de cet acte et de ses suites sera une dépense commune.

Toutes modifications aux règles de forme du Chapitre deux

ainsi que toutes modifications aux règles du Chapitre quatre, pourront également être rendues opposables aux tiers par la transcription et ce suivant le même procédé que ci-dessus.

Si elles ne sont pas transcrites, elles devront néanmoins être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance à leur cessionnaire.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention que les intéressés ont parfaite connaissance du règlement de copropriété ou de ses modifications et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque d'un des immeubles, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

C H A P I T R E U N

PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVESSECTION 1.- DEFINITION

Chaque Résidence comportera 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 "appartements", "studios", "caves", "garages", "magasins", "bureaux" et caetera.

SECTION 2 .- LES PARTIES COMMUNESPARAGRAPHE 1.- DETERMINATIONA. Parties communes générales

Les parties communes générales comprennent notamment : le sol ou terrain, le parc et ses équipements, les murs de clôture, les parkings, les trottoirs, le local cabine haute tension, la grille d'entrée.

B. Parties communes spéciales

Les parties communes de chaque Résidence comprennent notamment : les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis et caetera), les murs de façade, de pignon et de refend, les ornements extérieurs des façades, les soubassements; les conduites de toutes natures : eau, électricité, téléphone, tout à l'égout; les dégagements, les locaux "vélos", les locaux "poubelles", les locaux des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, les halls d'entrée, les ascenseurs avec leur cage et machineries, les escaliers avec leur cage, les paliers des étages, les couloirs, les gaines, les aéras, les locaux de chaufferie et accessoires; les toits avec canalisations et descentes d'eaux pluviales; l'installation des canalisations du chauffage central et du service d'eau chaude; et en général toutes les parties des immeubles qui ne sont 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 août mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Les radiateurs et les parties des conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et servant à leur usage exclusif sont parties privatives, mais il ne peut y être apporté de modifications.

PARAGRAPHE 2.- COROLLAIRES

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

L'hypothèque et tout droit réel créés sur un élément privatif grèvent de plein droit, la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

SECTION 3.- LES PARTIES PRIVATIVES

PARAGRAPHE 1.- DETERMINATION

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement et notamment :

- le revêtement sur lequel on marche avec son soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes; les portes intérieures et extérieures, les fenêtres avec leurs châssis, les persiennes, les garde-corps des balcons et fenêtres, toutes les canalisations intérieures des appartements et locaux privés et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, les revêtements attachés au hourdis supérieur formant plafond et les autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un appartement et qui sert à son usage exclusif;

- en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais qui est exclusivement à son usage, par exemple : conduites particulières des eaux, de l'électricité, du téléphone, de chauffage, conduits particuliers de cheminée, de ventilation et caetera;

- les balcons qui ne sont accessibles qu'aux occupants d'un seul appartement, sont choses privées; l'infrastructure (ossature en béton) reste chose commune.

PARAGRAPHE 2.- COROLLAIRES

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

SECTION 4.- CONSEQUENCES

PARAGRAPHE 1.- MODIFICATION DES QUOTITES

La fraction des parties communes afférente à chaque unité privative, ne pourra être modifiée à défaut d'accord unanime des copropriétaires.

La division ou la réunion des parties privatives, même autorisée en vertu des règles du paragraphe 3 ci-dessous, ne pourront avoir aucun effet sur les quotités afférentes aux unités privatives non concernées.

PARAGRAPHE 2.- MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES

Les travaux de modifications aux parties communes spéciales, après livraison de celles-ci par le constructeur aux copropriétaires, ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble concerné et sous la surveillance de l'Architecte de cet immeuble. Le coût des travaux et les honoraires de l'Architecte seront à la charge du propriétaire faisant exécuter les travaux, s'il s'agit de travaux effectués pour son compte personnel, et à charge de la copropriété s'il s'agit de travaux effectués pour compte de celle-ci.

Les travaux de modifications aux parties communes générales après livraison de celles-ci par le constructeur aux copropriétaires, ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation du Comité de Gestion statuant à la majorité des trois quarts et sous sa surveillance. Le coût des travaux sera à charge du propriétaire qui les fait exécuter, s'il s'agit de travaux effectués pour son compte personnel, de la copropriété de l'une des Résidences ou des copropriétés de certaines Résidences si les travaux sont effectués pour compte de celle(s)-ci et à charge de la copropriété générale s'il s'agit de travaux effectués pour celle-ci.

PARAGRAPHE 3.- MODIFICATIONS AUX PARTIES PRIVATIVES

Chacun pourra modifier comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux privatifs, mais sous sa responsabilité quant aux affaissements, dégradations et autres accidents ou inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux règles du paragraphe précédent.

Il est permis à un propriétaire de diviser son appartement afin de réunir la partie divisée à un appartement du même étage mais à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Il est permis également de réunir en un seul deux appartements d'un même étage et de les rediviser ensuite. Néanmoins, les balcons faisant partie intégrante des appartements auxquels ils se rapportent, ne peuvent être aliénés séparément.

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes des immeubles et sont les accessoires permanents des appartements auxquels elles sont rattachées.

Il est permis de réunir une ou plusieurs caves en un seul local en abattant la cloison qui les sépare, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord de l'Architecte, auteur des plans.

Les aliénations ou échanges de caves ne sont permis qu'entre propriétaires d'appartements. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement de l'immeuble.

Les aliénations ou échanges de caves ne modifient en rien les quotités indivises qu'ont dans les parties communes les appartements dont les caves sont aliénées ou échangées.

Une cave ne peut être donnée en location, ni concédée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble dont elle fait partie.

PARAGRAPHE 4.- MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE

Rien de ce qui touche au style et à l'harmonie d'un immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne peut être

modifié que par décision de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble concerné.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps et de toutes autres parties de l'immeuble, visibles de l'extérieur, même la peinture.

Rien de ce qui touche au style et à l'harmonie du parc ne peut être modifié que par décision du Comité de Gestion.

PARAGRAPHE 5.- TELEVISION - RADIO - TELEPHONE

Les propriétaires pourront établir des postes de télévision et de radio, mais à ce sujet, l'Assemblée Générale fixera à la majorité simple, un règlement d'ordre intérieur pour leur utilisation. Les appareils ne pourront être accrochés à des murs mitoyens avec d'autres appartements.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

Un tubage étant placé à ces effets lors de la construction des immeubles, les fils et accès ne pourront jamais emprunter la façade des immeubles.

C H A P I T R E D E U X

LES POUVOIRSSECTION 1.- LES RESIDENCESPARAGRAPHE 1.- L'ASSEMBLEE GENERALEARTICLE 1.- PRINCIPES GENERAUX
-----A. Composition

L'Assemblée Générale d'une Résidence se compose de tous les copropriétaires de l'immeuble concerné.

Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux Assemblées Générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative. Toutefois, s'il avait reçu mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'Assemblée Générale, le gérant les représentera et votera en leurs lieu et place, suivant leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal.

L'Assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires de l'immeuble concerné sont présents ou représentés ou dûment convoqués.

Nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'a reçu mandat de celui-ci de participer aux Assemblées Générales et de voter en ses lieu et place.

Le locataire désigné comme mandataire, ne peut représenter que son bailleur.

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

A l'exception du gérant, un mandataire ne peut représenter en plus des siennes propres, plus du quart de la totalité des quotités de l'immeuble concerné.

Dans le cas où par suite de l'ouverture d'une succession ou pour toute autre cause légale, la propriété d'une partie d'un immeuble se trouvait appartenir soit à des copropriétaires

indivis, soit à un usufruitier ou à un nu-propiétaire, tous devront être convoqués à l'Assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative qui votera pour le compte de la collectivité; la procuration donnée à ce dernier ou la mention de son élection devra être annexée au procès-verbal de l'Assemblée.

Un copropriétaire peut toujours se faire représenter par son conjoint dûment mandaté.

D'ailleurs, lorsqu'une unité privative est la propriété de conjoints, ceux-ci devront désigner l'un d'eux pour représenter valablement le couple.

B. Nombre de voix

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

C. Quorum de présence

Pour que les délibérations soient valables, l'Assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, la moitié des copropriétaires de l'immeuble concerné, possédant ensemble plus de la moitié des quotités.

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 de copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

D. Majorités

Les décisions sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées à l'Assemblée de l'immeuble concerné sauf dispositions contraires du présent règlement.

Lorsque l'unanimité ou une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la façon suivante : lors de la première Assemblée, les défaillants sont considérés comme s'opposant à la proposition; lors de la seconde Assemblée, la première n'ayant pas été en nombre, les défaillants sont considérés comme approuvant la proposition à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

ARTICLE 2.- POUVOIRS

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

L'Assemblée Générale oblige par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, y compris ceux qui sont absents ou qui se seraient opposés aux décisions.

ARTICLE 3.- MODE DE FONCTIONNEMENT

A. Assemblées Générales ordinaires et extraordinaires

L'Assemblée Générale ordinaire se tient d'office chaque année aux jours, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui convoque.

Sauf décision contraire du gérant, notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont identiques d'année en année.

En dehors de cette réunion ordinaire annuelle, l'Assemblée est convoquée à la diligence de son Président ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque des propriétaires possédant ensemble un quart au moins des quotités des parties communes le demandent.

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

La première Assemblée Générale aura lieu aux jour, heure et lieu fixés par la Société IMMOSART et sur convocation de cette dernière.

B. Convocations

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

Dans le cas d'une deuxième Assemblée, la première n'ayant pas été en nombre, cette seconde Assemblée sera convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième Assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours calendrier au moins et de dix jours calendrier au plus.

C. Ordre du jour

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 la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne s'agisse de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points de l'ordre du jour.

D. Bureau

L'Assemblée Générale élit à la majorité simple des voix un Président et deux assesseurs; ils constituent le bureau. Ils sont rééligibles.

A défaut du Président, c'est le propriétaire du plus grand nombre de millièmes présent à l'Assemblée qui le remplace; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé; à défaut d'un assesseur, c'est, en dehors du Président évidemment, le propriétaire présent du plus grand nombre de millièmes qui le remplace; en cas d'égalité de droits, la fonction est également remplie par le plus âgé.

Le bureau peut désigner un secrétaire en dehors du gérant. Les membres du bureau doivent nécessairement être des copropriétaires.

E. Liste de présence

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires de la Résidence concernée qui assistent à l'Assemblée Générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

F. Registre de délibérations

Les délibérations de chaque Assemblée sont inscrites sur un registre spécial et signées par le Président, le secrétaire, et les assesseurs, ainsi que par les copropriétaires qui le demandent.

Tout copropriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie, sans déplacement au bureau de la gérance et en présence du gérant de l'immeuble concerné.

Les extraits de ce registre sont signés par le gérant.

PARAGRAPHE 2.- LE CONSEIL DE GERANCE

A. Composition

Le Conseil de Gérance de chaque immeuble est composé du Président de l'Assemblée Générale et de ses deux assesseurs.

Le gérant assistera aux réunions du Conseil de Gérance de son immeuble avec voix consultative.

B. Pouvoirs

Le Conseil de Gérance surveille la gestion du gérant, examine les comptes, fait rapport à l'Assemblée Générale, ordonne les travaux indispensables mais non urgents et peut donner ordre au gérant de congédier le concierge.

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et régulier des ascenseurs.

C. Mode de fonctionnement

Le Conseil de Gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal par les soins d'un membre du Conseil de Gérance des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents.

PARAGRAPHE 3. LE GERANT

A. Nomination

L'Assemblée Générale de chaque Résidence désigne un gérant. Il est choisi ou non parmi les copropriétaires de la Résidence.

Cependant, le premier gérant sera désigné par la Société IMMOSART, pour une durée de cinq ans.

Si le gérant est un des copropriétaires et s'il n'est pas

appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'Assemblée.

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

B. Attributions

Le gérant est chargé de la surveillance générale de la Résidence.

Il doit veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, du service d'eau chaude et de tous les appareillages communs.

Il surveille le concierge, lui donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef, les réparations urgentes, et sur les ordres du Conseil de Gérance, les réparations indispensables mais non urgentes et celles ordonnées par l'Assemblée Générale.

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

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

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

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 les mesures conservatoires.

C. Remise de comptes

Les comptes de gestion sont tenus par le gérant de chaque immeuble; le gérant dispose de la signature du compte bancaire et du compte de chèques postaux, conjointement avec l'un des membres du Conseil de Gérance.

Les comptes de gestion seront présentés à l'approbation de l'Assemblée Générale ordinaire de chaque immeuble.

Le gérant de chaque immeuble devra les communiquer en même temps que la convocation à l'Assemblée Générale des copropriétaires. Le Conseil de Gérance a la mission de vérifier les comptes avec les pièces justificatives.

PARAGRAPHE 4.- LE CONCIERGE

A. Nomination

Le concierge de chaque immeuble sera choisi par le Conseil de Gérance de chaque immeuble à l'exception du premier concierge qui sera désigné par la [REDACTED]

Il pourra n'y avoir qu'un seul concierge pour les quatre immeubles. Le concierge sera engagé au mois et pourra être congédié par le gérant, ou, dans le cas d'un seul concierge, par le Comité de Gestion.

Le gérant est tenu de congédier le concierge si l'Assemblée Générale le décide, ou s'il en reçoit l'ordre du Conseil de Gérance.

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant ou du Comité de Gestion.

Au cas où une même personne exercerait les fonctions de concierge de plusieurs résidences, elle recevrait ses ordres du gérant de chaque résidence. En cas d'incompatibilité entre les tâches à exécuter, le Comité de Gestion tranchera souverainement.

B. Fonction

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il devra notamment :

- tenir en parfait état de propreté, les communs, les trottoirs, les rampes d'accès;
- évacuer les ordures ménagères;
- recevoir les paquets et commissions;
- fermer la porte d'entrée à l'heure qui sera indiquée;
- laisser et faire visiter les locaux à vendre ou à louer;
- surveiller les entrées et les sorties.

Le concierge devra de façon générale, faire tout ce que le gérant ou le Comité de Gestion lui commandera pour le service général de l'immeuble.

Le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

SECTION 2.- LE PARC

PARAGRAPHE 1.- LE COMITE DE GESTION

ARTICLE 1.- PRINCIPES GENERAUX

A. Composition

La gestion du parc et des parties communes générales sera assurée par un Comité formé des Présidents des quatre Conseils de Gérance. Ils représentent l'ensemble des copropriétaires de leur immeuble et forment le Comité de Gestion.

Ce Comité sera présidé par l'un de ses membres élu entre eux à la majorité simple.

Le gérant du parc et le gérant de chaque Résidence participeront aux réunions du Comité, mais ils n'y assisteront qu'avec voix consultative.

Tout membre peut par écrit ou par télégramme donner mandat à l'un de ses collègues ou au gérant aux fins de le représenter. Dans ce cas, le gérant aura la voix délibérative de son mandant. Toutefois, aucun membre, ni le gérant ne peut représenter plus d'une personne.

B. Nombre de voix

Chaque membre dispose d'une voix.

C. Quorum de présence

Pour que les délibérations soient valables, le Comité doit réunir la moitié au moins de ses membres ayant voix délibérative.

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle séance sera convoquée au plus tôt dans la quinzaine ou au plus tard dans le mois de la première.

A cette séance, il sera statué quel que soit le nombre des membres présents.

D. Majorité

Les décisions sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées. En cas de partage des voix, la proposition est rejetée.

ARTICLE 2.- POUVOIRS

Le Comité de Gestion est souverain maître de l'administration du parc.

Le Comité de Gestion oblige par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour.

ARTICLE 3.- FONCTIONNEMENT

A. Réunions du Comité de Gestion

Le Comité de Gestion se tiendra d'office chaque année, aux jour, heure et lieu indiqués par le Président ou celui qui le remplace.

Sauf décision contraire de la part du Président du Comité, qui doit être notifiée à tous les membres du Comité et aux gérants de tous les immeubles et du parc, dans les formes et dans les délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont identiques d'année en année.

Sauf urgence, le Comité ne sera pas convoqué entre le premier juillet et le premier septembre.

B. Convocations

Le Comité de Gestion se réunit sur la convocation et sous la présidence de son Président ou, en cas d'empêchement de ce dernier, d'un membre du Comité désigné par ses collègues et ce chaque fois que l'intérêt l'exige, qu'un membre le demande et au moins une fois l'an.

En cas de non convocation par le Président ou son remplaçant, la convocation est valablement faite par le gérant ou un membre du Comité.

Les convocations sont faites huit jours calendrier à l'avance par lettre recommandée à la poste. La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise à son destinataire contre décharge.

C. Ordre du jour

L'ordre du jour du Comité est arrêté par celui qui convoque. Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation.

Il faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne s'agisse de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur des points qui se trouvent à l'ordre du jour.

D. Registre de délibérations

Les délibérations du Comité sont consignées dans des procès-verbaux signés par les membres présents. Les mandats éventuels y sont joints.

Les procès-verbaux sont inscrits dans un registre ad hoc. Un secrétaire pourra être désigné à cet effet.

Les copies ou extraits sont signés par le Président du Comité de Gestion ou par deux de ses membres.

PARAGRAPHE 2.- LE GERANT DU PARC

Le Comité de Gestion désignera un gérant et fixera ses émoluments.

le premier gérant sera désigné par la Société

Le gérant du parc aura mutatis mutandis, les mêmes attributions que le gérant des Résidences. Il aura également dans ses attributions la police du parc ainsi qu'il est dit au Chapitre 3, Section 8 de l'acte de base.

PARAGRAPHE 3.- LE GARDIEN-JARDINIER

A. Nomination

ière partie du parc sera aménagée et que la
ra occupée, le gérant du parc désignera un

Ses émoluments seront fixés par le Comité de Gestion et seront à charge des différents immeubles comme tous les autres frais du parc.

Le gardien-jardinier sera sous l'autorité du gérant du parc qui pourra également le révoquer et le remplacer.

B. Attributions

Le gardien-jardinier aura dans ses attributions l'entretien et la bonne conservation de l'ensemble des plantations et la surveillance des jeux éventuels.

Le gérant aura toutefois le droit de confier, pour le compte des copropriétaires, l'entretien du parc à un organisme spécialisé, qu'il pourra désigner après avoir consulté le Comité de Gestion.

SECTION 3.- LITIGES

En cas de désaccord entre propriétaires et gérants, le litige sera tranché par l'Assemblée Générale de l'immeuble concerné s'il n'a pu être aplani par le Conseil de Gérance.

Tout différend entre copropriétaires au sujet du règlement général de copropriété sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties alors en cause ou, à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Charleroi. Cet arbitre aura les pouvoirs d'aimable compositeur dispensé de suivre les règles du droit et de la procédure et autorisé à juger en équité.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutoires entre les parties sans recours quelconque.

Les demandes en paiement des provisions ou sommes dues pour les dépenses communes seront soumises aux Tribunaux compétents.

En cas de doute ou de désaccord sur le point de savoir si un problème relève de l'administration des résidences ou du parc, en cas de conflit entre les organes administratifs des résidences et du parc, la décision sera prise par le Comité de Gestion.

Cette décision sera définitive et sans recours possible.