

RESUME DU CAHIER DES CHARGES ET DES CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Chapitre I.

CONDITIONS GENERALES.

Responsabilité de l'entrepreneur.

L'entrepreneur est responsable de tous les ouvrages de son entreprise jusqu'à réception définitive de l'ensemble des travaux, ou à la prise en possession du propriétaire ou locataire.

Gros-œuvre : la responsabilité décennale de l'entrepreneur après réception couvre l'acheteur.

Moyens d'exécution.

L'entrepreneur fait usage de tous les moyens d'exécution nécessaires pour mener à bonne fin son entreprise.

Sont donc à ses frais : l'installation et la nettoyage du chantier, la fourniture de l'eau, du courant électrique, et autres nécessités du chantier.

Murs mitoyens et constructions voisines.

Le paiement éventuel du droit d'exhaussement, le mesurage et l'achat des mitoyennetés incombent à la Société vendeuse. Celle-ci se réserve toutefois la propriété de ces murs mitoyens.

La Société se réserve également le droit d'accès permanent aux voiries des garages, cours et jardins, afin d'assurer le libre passage vers ses constructions voisines actuelles et futures.

Prestations diverses envers les corps d'états.

L'entrepreneur exécute à ses frais :

- 1) la réparation des enduits dégradés après pose des ouvrages réservés ;
- 2) le resserrage des châssis ;
- 3) le percement des murs et hourdis, les rapiéçages divers, l'ouverture et la fermeture des gaines ;
- 4) la réparation des maçonneries et plâtrage après la pose des marbreries ;
- 5) la peinture hydrofuge de toutes les pièces encastrees dans la maçonnerie.

Chapitre II.

GROS - OEUVRE.

Installation et nettoyage du chantier.

Terrassement et remblais : toutes les fondations seront établies sur un sol suffisamment résistant pour supporter les charges de la construction ; à cet effet, des essais du sol seront effectués par une firme spécialisée, et les fouilles seront établies en tenant compte de ces essais.

Béton maigre (laitier : pour sous-fondations (sauf béton armé), sol des caves et cours :

Composition : 50 kg de ciment H.F.N.
150 l. de sable rude
300 l. de laitier H.F.

Ensemble bien damé ; mélange parfaitement homogène.

Maçonneries.

- a) en blocs de béton lourds : pour les caves.
- b) en cloisons de bims : pour toutes les autres maçonneries intérieures, des murs extérieurs, et les cloisonnements intérieurs.
- c) en briques ou autres :
 - la façade principale sera garnie de bandeaux en béton lisse apparent. Le garde-corps est en aluminium et vitrage teinté. Les pignons recevront un revêtement d'aluminium ou PVC moulé, sur support en blocs.
 - La façade postérieure sera traitée en briques machinées rouges de première qualité.
 - Les briques seront bien cuites, bien formées et sonores.

Mortier : 50 kg ciment P.A.N.
150 l. de sable rude.

- Les matériaux de revêtement seront solidement assujettis à la structure de base.

Cimentage et asphaltage.

Les murs en contact avec les terres seront enduits d'un cimentage au mortier de ciment n° 1, puis enduits de bitume.

Un feutre asphaltique sera placé partout où une protection contre l'humidité s'impose.

Le sol des caves ne sera toutefois pas protégé contre l'humidité afin d'assurer une certaine fraîcheur à ces locaux.

Sauils.

En petit granit : adouci aux fenêtres et ciselé aux portes.

Béton armé.

Tous les bétons sont exécutés suivant la norme NBN. 15. Toutes les indications nécessaires à l'exécution des ouvrages seront établies par le Bureau d'Etudes chargé par la Société de l'étude des bétons.

Les planchers seront réalisés en dalles pleines de béton armé.

Egouts :

en grès vernissé intérieurement et extérieurement.

Les raccords seront parfaitement lutés.

Le béton de laitier pour assise sera exécuté suivant nécessité examinée sur place.

Les canalisations suspendues seront solidement assujetties aux supports.

Le collecteur principal de voirie sera en béton ou en asbeste-ciment.

Drain :

exécuté suivant les nécessités rencontrées sur terrain lors de la construction.

Zinguerie :

en zinc n° 14 garanti de première fusion.

Toiture :

chape asphaltique avec couche anti-solaire sur béton de pente isolant.

Isolation :

Sur hourdis, une chape isolante est prévue dans tous les locaux d'habitation : chape à base de granulés d'argile expansé sous revêtements souples (moquette, vinyl, ...) chape à base de bitume sous revêtements durs (carrelage, parquet, ...)

Les parois verticales séparant les appartements et les dégagements communs sont doublés avec interposition d'un isolant acoustique.

Conduits de ventilation :

du type Shunt, ou similaires ; conduits parfaitement lissés, et posés selon les plans et indications de la firme spécialisée.

Enduits sur murs et plafonds :

tous les enduits seront appliqués en deux couches, sur briques et hourdis

Les joints formés par deux maçonneries de textures différentes seront entoilés de jute de 10 cm de large, collé au plâtre. Un joint franc créé au couteau sur toute l'épaisseur de l'enduit pourra éventuellement remplacer cette toile de jute aux endroits où un tassement peut se marquer. Les angles exposés seront protégés par une cornière galvanisée de 1,50 m de haut, ou de 0,75 m pour les fenêtres.

Composition :

sur murs :

- mortier en gris : - 1 p. de chaux grasse coulée
- 1 p. de sable rude
- 10 Kg d'anes de lin par m3 de mortier

- mortier blanc : - chaux grasse coulée
- 5 kg de bourre blanche par m3 de mortier
- addition de 25 % de plâtre

sur plafonds : même composition que sur murs, mais l'addition de plâtre se fera à raison de 50 %

Voiries :

La voirie principale de distribution jusqu'à façade principale des immeubles pourra supporter une charge de 12 tonnes. Les dessertes pourront supporter une charge de 2 tonnes. *

Ces voiries seront réalisées en revêtement hydrocarboné.

Les piétonniers seront recouverts de dolomie.

CHAPITRE III.

LES PARACHEVEMENTS

Châssis :

en ALUMINIUM, d'une épaisseur de 2 mm minimum. Ensemble parfaitement rigide. Tous les assemblages sont réalisés à l'aide de vis en acier inoxydable. Le serrage entre les doubles frappes étant parfait, ces châssis sont d'une étanchéité remarquable. Les joints extérieurs entre la maçonnerie de façade et les châssis sont calfeutrés au moyen de mastic plastique.

Chauffage central :

L'installation est étudiée conformément aux prescriptions des normes belges. Les températures suivantes sont garanties par une température extérieure de - 10° C :

- living	: + 22° C
- cuisine	: + 20° C
- salle de bains	: + 25° C
- chambres	: + 18° C

Puisque entourés de locaux chauffés, les halls, sas de nuit, W.C. et débarras, ne sont pas équipés de radiateurs.

La circulation d'eau est accélérée. La température moyenne de l'eau est comprise entre 60° et 80 °.

La chaudière est de marque renommée, équipée pour l'utilisation du fuel oil léger. Brûleur entièrement automatique. Radiateurs en acier.

Le décompte de consommation est effectué au moyen de compteurs de chaleur du type individuel, placé à titre locatif.

Electricité :

L'installation sera réalisée selon les prescriptions du règlement de la société distributrice, et des normes belges en la matière.

Les tubes sont en acier, à raccords lisses, ou en matière thermo-plastique agréée. L'installation est encastrée dans les locaux d'élévation, apparente dans les caves.

Les interrupteurs et prises de courant sont encastrés, ils sont de teinte blanche. Les interrupteurs sont à bascule, silencieux.

La partie d'installation réalisée par la société distributrice comprend :

- 1 compteur pour l'éclairage extérieur ;
- 1 compteur "éclairage" pour les communs (hall, paliers, caves, ...) ;
- 1 compteur "force motrice" pour ascenseur et chaufferie ;
- 1 compteur "éclairage" par appartement.

Un coffret de manoeuvre avec coupe-circuits est prévu dans chaque appartement.

Une installation de parlophone et ouvre-porte automatique est prévue.

Une arrivée en tube est également prévue dans chaque appartement pour l'installation du téléphone (la pose des fils sera réalisée par la R.T.T., au moment de la prise d'abonnement).

Une prise T.V. est branchée sur une antenne collective.

Une minuterie est prévue dans les dégagements communs : escaliers, paliers.

L'éclairage extérieur est également réglé au moyen d'une minuterie.

Chaque appartement est équipé d'une sonnerie d'entrée.

Les circuits des prises sont distincts des circuits lumineux.

L'équipement électrique des appartements comporte :

Flat ou appartement à 1 chambre :

Hall : 1 poste parlophone et ouvre porte
1 sonnerie (bouton sur palier)
1 boîtier d'arrivée pour téléphone
1 centre à deux directions

Living : 1 centre à une direction
2 prises de courant
1 prise radio
1 prise TV (antenne montée)

Cuisine : 1 centre à une direction
1 prise de courant
1 prise de courant triphasée pour cuisinière
1 prise de courant avec terre (frigo)

W.C. : 1 centre à une direction

Chambres : 1 centre à deux directions
1 prise de courant

Salle de bains :
1 applique à une direction
1 prise avec terre

Appartement à 2 ou 3 chambres :

Hall : 1 poste parlophone et ouvre porte
1 sonnerie (bouton sur palier)
1 boîtier d'arrivée pour téléphone
1 centre à deux directions

Living : 2 centres à une direction
2 prises de courant
1 prise radio
1 prise TV (antenne montée)

Cuisine : 1 centre à une direction
1 prise de courant
1 prise de courant avec terre (frigo)
1 prise de courant triphasée pour cuisinière

W.C. : 1 centre à une direction

Chambres : 1 centre à deux directions
1 prise de courant

Salle de bains :
1 applique à une direction
1 prise avec terre

Installation sanitaire :

Eau de ville : L'installation sera réalisée suivant les prescriptions communales en vigueur.

Un compteur divisionnaire est prévu par appartement, ainsi que pour les communs (nettoyage)

Des points d'eau sont prévus aux emplacements suivants :

- dans les communs (notamment : une prise d'eau extérieure) ;
- dans les cuisines, W.C., salles de bains.

Eau chaude : Distribution par boiler central fonctionnant sur chaufferie
Une circulation permanente en circuit fermé assure une distribution d'eau chaude quasi instantanée. Le décompte de consommation est effectué au moyen de compteurs d'eau chaude placés dans chaque appartement.

Eaux usées : Les eaux de décharge sont reprises dans les canalisations en plomb de diamètre approprié aux appareils desservis. Les chutes sont en plomb, en PVC, ou en fonte sanitaire. Ces chutes sont ventilées jusqu'à la toiture. Les chutes de WC sont ventilées secondairement et les autres appareils sont munis d'une soupape de ventilation automatique.

Appareils sanitaires : Tous les appareils sont de marque renommée, en porcelaine vitrifiée blanche.

Les Baignoires sont en fonte émaillée.

Chaque appartement comporte :

a) bain :

- 1 baignoire avec robinet mélangeur EF, EC, et pomme de douche amovible
- 1 lavabo sur consoles, avec robinet EF, EC, porte-essuies, tablette et glace.
- 1 bidet
- arrivée d'eau chaude pour les différents appareils.

b) hall - W.C. :

- 1 W.C. monobloc à chasse dorsale
- 1 lave-mains sur consoles

c) cuisine :

- arrivée d'eau chaude et froide
- 1 évier en acier inoxydable avec cuvette et égouttoir

Menuiseries :

a) Portes : Les portes d'entrée et d'intérieur des appartements seront en Okoumé tranché à vernir. Les portes-fenêtres vitrées éventuelles seront à peindre. Les chambranles et ébrasements sont à peindre. La porte d'entrée des appartements est munie d'une serrure de sécurité. Les portes palières sont "coupe-feu" d'une durée de 1/2 heure.

b) Mobilier de cuisine : Celui-ci comporte, pour chaque appartement :

- 1 cuisinière (4 plaques chauffantes et four de cuisson) - (3 plaques pour appartement 1 ch.)
- 1 armoire sous évier.
- 1 armoire avec tiroir de service et rayon (pour app. à 2 et 3 ch)
- 1 armoire suspendue à 2 portes et rayon.

Le mobilier de cuisine est laqué extérieurement, verni ou peint intérieurement, avec plan de travail revêtu de plastic dur.

Revêtements de sols et de murs :

- a) granito : pour escaliers et paliers d'arrivée ; W.C. et cuisine dans les appartements
- b) tapis plain (Ex. l'apisom) ou Parquet : pour le hall de jour et le living.

c) Vinyl sur feutre (Ex. Tapiflex) : pour les chambres, la salle de bains et le hall de nuit.

d) Agglomérés : pour dégagements des caves et terrasses.

e) Cimentage lissé : pour caves.

f) Faïences murales : dans la cuisine et la salle de bains ($\pm 1,40$ m de hauteur).

Ascenseur :

Charge : 3 à 4 personnes - Cabine spacieuse.

Marque renommée - Parachute à serrage électrique - Seuil mobile - Cabine en revêtement Skinplate ou bois laqué, éclairage indirect, main courante en aluminium, plancher en linoléum

Vitrerie :

Verre clair demi-double, d'épaisseur variable suivant les dimensions des baies.

Four baies intérieures vitrées : verre armé martelé blanc, ou verre clair demi-double.

Marbrerie :

Les tablettes de fenêtres seront en petit granit poli (marbre noir)

Peinture :

Seules sont exécutées les peintures extérieures éventuelles et celles des communs (cage d'escalier, paliers).

Chapitre IV

GARAGES.

- garage individuel au rez ou au sous-sol, selon disposition des plans.
- sol en béton de laitier - cimentage lissé.
- cloisons en blocs lourds de 9 cm d'épaisseur.
- toiture en hourdis et chape asphaltique.
- porte basculante équilibrée en métal peint.

CHAPITRE V.

RÉSUMÉ DES CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Les obligations contractées par l'acheteur engagent individuellement et solidairement cet acheteur et ses héritiers.

En cas de litige entre les parties, les Tribunaux de Charleroi seront seuls compétents.

A. - LES RAPPORTS ENTRE PARTIES, EN COURS D'EXECUTION DU BIEN.

Le vendeur a l'obligation de faire construire, avant de ^{le} livrer à l'acheteur, le bien qui fait l'objet de la vente.

Pendant la construction du bien, les rapports entre l'acheteur et le vendeur sont régis par les dispositions suivantes :

- Modifications : Les architectes se réservent le droit d'apporter aux plans les changements qui seraient utiles ou nécessaires ou qui seraient demandés par les Administrations compétentes.

Les modifications ne peuvent pas excéder en plus ou en moins 5 p.c. en valeur ou en dimensions. Au-dessus de ce montant, elles donnent lieu à décompte.

Ces modifications éventuelles seront portées à la connaissance des acheteurs

- Matériaux : Les travaux seront exécutés avec les matériaux indiqués dans la description.

Les architectes pourront apporter des changements dans le choix de ces matériaux, pour autant que ces changements ne portent pas préjudice à la qualité prévue initialement.

Ces changements de matériaux proviendraient, par exemple, de l'absence de ces matériaux sur le marché commercial, ou d'une diminution de la qualité de la production, des longs délais de fourniture, ou de la défaillance du fournisseur.

Ces modifications seront, elles aussi, portées à la connaissance des acheteurs.

La décoration des parties communes et des parties privatives vues de l'extérieur est du ressort des architectes. Par exemple, les architectes décident souverainement du choix et de la tonalité des rideaux et tentures apparentes aux façades.

- Paiements : Les paiements devront être effectués ponctuellement par l'acheteur, selon l'échelle de paiements prévue à la convention. Aucun paiement ne pourra être retardé, car il s'agit d'une œuvre commune et la défaillance de l'un des propriétaires peut porter préjudice à l'ensemble.

Les paiements devront être effectués dans les 5 jours de la demande du vendeur. Passé ce délai, les sommes seront productives d'intérêt au taux de 10,- % l'an, net d'impôts, et ce de plein droit et sans mise en demeure.

- Défaut de paiement : Est considéré en défaut de paiement, l'acquéreur qui n'a pas satisfait à ses obligations 15 jours après la première demande du vendeur. Après un commandement fait par huissier, resté infructueux pendant trois jours francs, le solde du prix total deviendra exigible de plein droit, et productif d'intérêt au taux de 10,- % l'an, net d'impôts, sans préjudice des mesures de poursuite et d'exécution et notamment de la vente sur voie parée du bien hypothéqué et sous réserve de dommages et intérêts éventuels.

L'acheteur supportera tous les frais découlant de l'inobservation par lui des engagements pris.

Le vendeur se réserve le droit de faire arrêter les travaux jusqu'au moment du paiement des sommes exigibles.

- Hypothèques et prêts : Pour sûreté et garantie du prix, des intérêts et accessoires, il sera pris inscription hypothécaire d'office lors de la transcription de l'acte de vente. Si l'acheteur désirait, durant le cours de la construction, donner son appartement en garantie pour sûreté d'un prêt ou d'une ouverture de crédit, il pourrait le faire aux conditions suivantes :

- 1) que les fonds empruntés servent premièrement au paiement du prix dû au vendeur, auquel il sera donné délégation moyennant quoi le vendeur cédera son rang;
- 2) que la montant net de la somme empruntée soit suffisant pour couvrir intégralement le vendeur du solde dû sur le prix de vente au moment où la délégation lui sera accordée.

- Honoraires : Les honoraires des architectes-auteurs du projet sont compris dans le prix repris à la convention de vente. Ces honoraires comprennent les devoirs normaux de l'architecte, à l'exclusion des travaux de modification ou d'aménagement des plans initiaux, éventuellement demandés par l'acquéreur.

B. A LA FIN DES TRAVAUX / RECEPTION ET LIVRAISON.

- Réception avant la livraison : Avant d'être livré, l'appartement fait l'objet d'une réception sur invitation faite par le vendeur à l'acquéreur sous forme de pli recommandé. Cette réception devra avoir lieu, sauf dérogation accordée par le vendeur, dans la quinzaine qui suit l'envoi de l'invitation par le vendeur.

L'acquéreur a le droit de se faire accompagner ou aider par une personne de son choix, et s'est invité à inspecter toutes les parties apparentes. Lors de la réception, le vendeur relira ce qui précède, ce qui sera noté dans le procès-verbal.

Ce procès-verbal de réception mentionnera encore les vices apparents et défauts auxquels les entrepreneurs sont tenus d'apporter remèdes avant livraison.

- Réméré - Clause compromissoire : le vendeur renonce à la faculté de réméré tel que prévu aux articles 1659 et suivants du Code Civil.

Cependant, tout différent surgissant entre l'acquéreur et le vendeur à l'occasion de la réception du bien, notamment dans l'appréciation de la qualité des travaux livrés à réception, sera soumis à un arbitre désigné par l'accord des parties.

Si cette disposition ne les agréait pas, elles désigneraient chacune leur arbitre. Si l'une des parties refusait de désigner son arbitre, celui-ci serait désigné par le Président du Tribunal de première instance de Charleroi sur requête de la partie la plus diligente. Au cas où les arbitres le jugeraient utile, ou en cas de désaccord entre eux, ils désigneraient un troisième arbitre pour les départager. Si les deux arbitres ne parvenaient pas à se mettre d'accord sur le choix du troisième, celui-ci serait désigné par le Président du Tribunal de première instance de Charleroi, sur requête de la partie la plus diligente. Le ou les arbitres agiront comme amiables compositeurs et seront dispensés de toute formalité ou délai de procédure. Leurs décisions seront prises à la pluralité des voix ; elles seront souveraines et les parties s'engagent à les respecter et à les exécuter, renonçant à les attaquer par appel ou requête civile.

Les frais de l'arbitrage seront supportés par la ou les parties, suivant la décision des arbitres.

Dans tous les cas, l'arbitrage portera sur l'appréciation de la qualité fournie en fonction du prix de vente du bien, en se référant en ces domaines aux conditions des constructeurs similaires de la région.

- Livraison : Cette livraison se fera par la remise des clés (art. 1605 C.C.) Cette remise des clés fera l'objet d'un procès-verbal signé par le vendeur et l'acquéreur.

- Refus de livraison pour non-paiement : Le vendeur n'est pas tenu de délivrer l'appartement et d'en remettre les clés jusqu'à ce que l'acheteur en ait payé complètement le prix (art 1612 CC. et 1613 C.C.)

Cette clause est de rigueur même si certains travaux restent à réfectionner par les entrepreneurs, ces travaux étant mentionnés dans le procès-verbal de réception et faisant donc l'objet d'une garantie des vices apparents.

- Prise de possession : Si l'acquéreur prend possession du bien sans réception ou sans remise de clés, que cette action se fasse de bonne ou de mauvaise foi, de quelque manière que ce soit, et si peu de temps que ce soit, cette occupation des lieux est considérée comme réception et agrégation du bien par l'acquéreur. Le vendeur se trouve ipso-facto dégagé de ses obligations de réception et conséquences ; ces obligations seront censées avoir été accomplies, ce qui sera constaté unilatéralement par l'entrepreneur (en ce qui concerne la réception) et par le vendeur (pour la livraison). Cette constatation sera faite par huissier. La signification de ce constat à l'acquéreur couvre, comme dit plus haut, le vendeur des obligations consécutives à la réception.

C. - GARANTIES.

Après la livraison (remise des clés), le vendeur n'est plus tenu des vices apparents (art. 1642 C.C.)

Il reste cependant tenu des vices cachés (art. 1643 C.C.)

Toutefois, cette dernière garantie est limitée à celle qu'il reçoit lui-même des entrepreneurs, à savoir :

- toiture immeuble : 10 ans
- toiture garages : 10 ans
- sol, gros-œuvre : 10 ans
- châssis aluminium : 10 ans
- chauffage : 10 ans sur chaudière et radiateurs.
2 ans sur vices de montage
- ascenseur : 1 an
- plomberie : 1 an
- électricité : 1 an
- plastique sur sol : 1 an
- céramique et autres carrelages : 1 an
- parquet : 1 an (sauf pour locaux chauffés à plus de 20° C : aucune garantie).
- vitrerie : aucune garantie

Ces différentes garanties prennent cours à la date de réception de ces différents travaux par le vendeur. Ces dates seront communiquées aux acquéreurs à la première assemblée.

La garantie est limitée à la réparation des ouvrages défectueux, à l'exclusion de toute indemnité.

D. - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

1) Assurances : Les premières assurances seront contactées par le vendeur dès le début des travaux. Les co-proprétaires sont tenus de reprendre les dites assurances pour une durée de dix ans.

2) Charges : L'acquéreur devra supporter les frais suivants :

- les contributions annuelles imposées par l'Administration ;
- la fourniture et placement des compteurs d'eau de ville et de chauffage et le raccordement d'eau de ville ;
- la fourniture et le placement des compteurs d'électricité ainsi que les obligations imposées par la société distributrice ;
- les frais de copropriété dès que ces frais seront rendus nécessaires, même si l'immeuble n'est pas encore occupé.

3) Entretien : Outre les garanties données par les différents corps de métier, certaines parties de l'immeuble sont sujettes à un entretien périodique ascenseur, chauffage, toiture, etc...

Le vendeur présentera aux co-proprétaires les contrats d'entretien des firmes qui ont exécuté ces différents travaux.

Il va de soi que le vendeur dégage sa responsabilité dans le cas où les contrats d'entretien ne seraient pas conclus avec ces entrepreneurs.

4) Combustible : Le vendeur passera contrat avec le fournisseur de combustible pour le compte des co-propriétaires et ce pour une durée de un an. Cette autorisation sera prorogée si à cette date, tous les appartements ne sont pas occupés.

5)Première assemblée générale : Le vendeur convoquera la première assemblée générale des co-propriétaires. Celle-ci nomme son conseil conformément au règlement de co-propriété. L'Administration de l'immeuble fonctionne dès ce moment, avec tous les droits réservés par la loi du 8.7.1924. Le syndic est désigné par les co-propriétaires ou, à défaut, par le vendeur. Il est nommé pour une période de 10 ans, et entre en fonction dès que le Président des



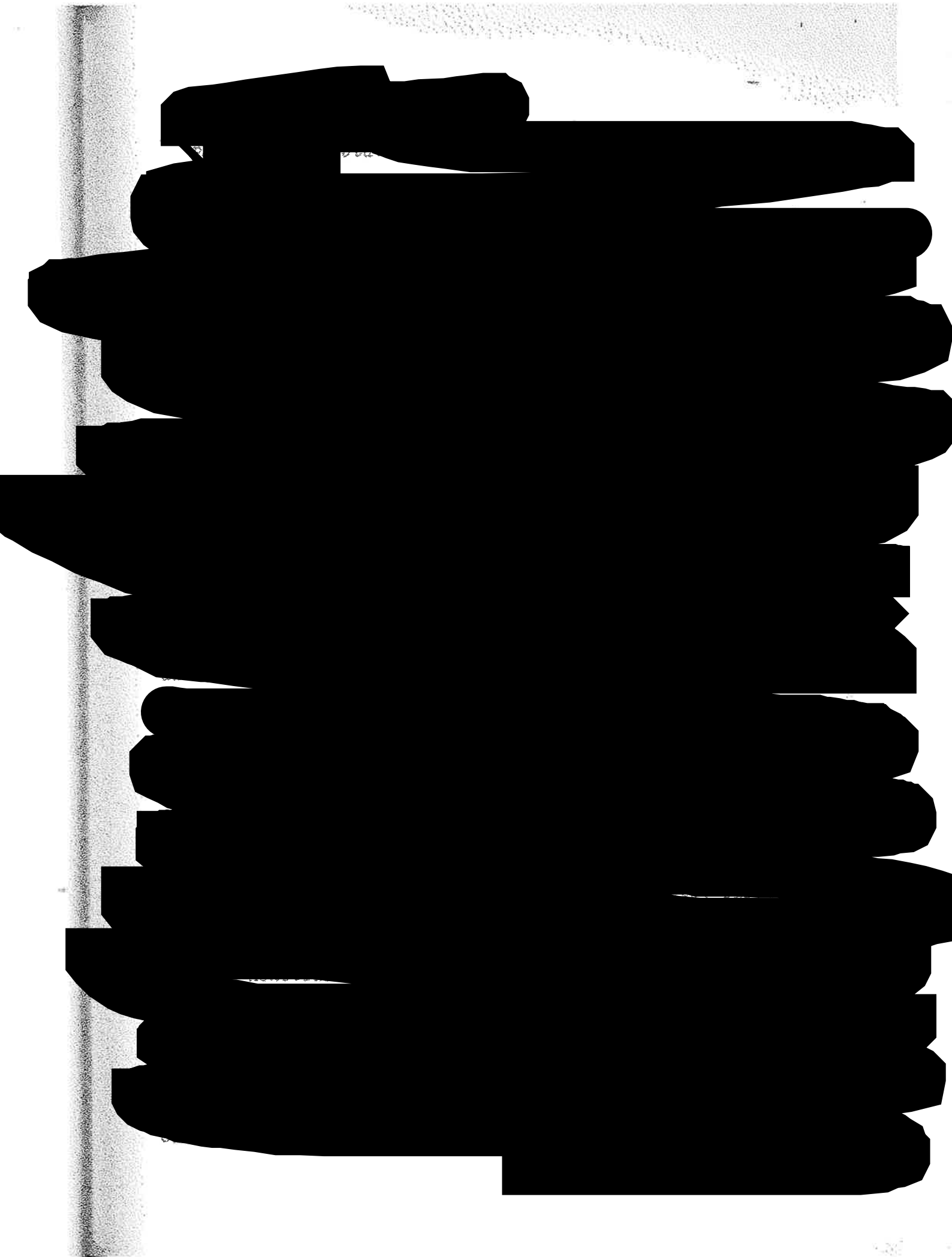
Fonds de garantie :

Au moment de la livraison de son bien, l'acquéreur devra avoir versé en fonds de garantie, le montant décidé par le Conseil d'Administration.

Index :

Le prix des appartements n'est pas indexé pour les achats conclus pendant l'année 1969. Passé ce délai, la formule de révision applicable à la S.N.L. sera de rigueur.

Passé
Signature
32



7
1
[REDACTED]

[REDACTED]

Ces plans ont été soumis à l'approbation des services publics compétents en matière de bâtisse et l'autorisation de bâtir leur a été accordée par délibération du collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune de Gilly, en date du trois Juin mil neuf cent septante, sur le territoire de laquelle les quatre bâtiments sont implantés.

Désirant opérer la division horizontale de la propriété, la Société Civile Ferme des Hamendes, Monsieur et Madame Wart-Henry ont décidé de placer le complexe immobilier sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.

ACTE DE BASE. -

Cet exposé fait, les comparants nous ont requis d'actes authentiquement leur volonté de placer le complexe immobilier dont s'agit sous le régime de la copropriété en conformité de la loi du huit Juillet mil neuf cent vingt-quatre formant l'article 577bis du code civil. Il a été établi un "réglement de copropriété" dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement comporte:

1) Le statut du complexe immobilier qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modification que du consentement unanime des copropriétaires, ce statut sera du reste opposable à tous par la transcription à la conservation des hypothèques.

2) Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance du complexe immobilier et aux détails de la vie en commun.

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

Les comparants nous ont ensuite remis pour être déposé au rang de nos minutes, les documents suivants:

~~Règlement de copropriété~~

[redacted] plan du sous-sol, plan du rez-de-chaussée, plan d'un étage type, plan des façades principales et latérale gauche et de coupe, plan des façades postérieures et latérales droites.

[redacted] plan du sous-sol, plan du rez-de-chaussée, plan d'un étage type, plan des façades avant et latérale gauche, plan des façades postérieure et latérale droite.

- Cahiers des charges des Résidences "Les Verriers" et "Breughel".

- Un plan d'implantation général.

Ces documents forment ensemble l'acte de base du complexe immobilier.

Ils se complètent et forment un tout, ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

En conséquence, ces documents demeureront ci-jointes après avoir été certifiés véritables, signé et paraphé par les comparants et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné, ils seront en même temps enregistrés que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

DECLARATION DE DIVISION DU COMPLEXE IMMOBILIER.

Les comparants déclarent opérer la division du complexe immobilier par appartements, magasins, bureaux, garages et autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté actée au présent acte crée dès ce moment les appartements, magasins, garages, bureaux et autres locaux privatifs en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun de ces appartements, magasins, bureaux, garages et locaux privatifs, comporte:

- A. Une partie en propriété privative et exclusive.
- B. Un certain nombre de quotités dans les parties communes du complexe immobilier, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

L'aliénation d'un appartement, magasin, bureau, d'un garage ou d'un local privatif, comporte nécessairement l'aliénation 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 appartement, magasin, bureau, garage ou local privatif greve à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La création de ces appartements, magasins, bureaux, garages et locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes de chaque résidence sont divisées en dix mille/dixmillièmes, elles sont en copropriété et indivision forcée.

Les appartements, magasins, bureaux, garages et locaux privatifs figurent et sont décrits aux plans et autres documents annexés au présent acte, lesquels déterminant les locaux et éléments qui sont privatifs et les parties communes ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité du complexe immobilier.

droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune, des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre aux comparants de toucher à leur profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

EN conséquence, les comparants ont le droit de procéder seuls au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs et d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour la société Immobilière des Trois Provinces ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs ni aucune responsabilité que l'onque.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages-intérêts.

OBSERVATIONS RELATIVES AUX CONDITIONS GENERALES DE VENTE
ET A LA DESCRIPTION DES MATERIAUX. -

Les conditions générales de vente, ainsi que la description des matériaux, annexées au présent acte, sont en principe identiques à celles qui sont annexées aux conventions particulières de vente.

Si toutefois par suite de modifications apportées aux conditions générales de vente ou à la description des matériaux, des différences de texte devraient apparaître entre les conditions et descriptions annexées aux conventions particulières de vente et celles qui sont annexées au présent acte de base, ces dernières seraient seules d'application, sauf convention contraire entre la Société Immobilière des Trois Provinces et l'acheteur, reprise expressément dans l'acte authentique de vente.

PASSAGE DE CANALISATIONS, GAINES, CONDUITES DE CHEMINEES,
VOIRIES, PARKINGS - PARC. -

La société comparante déclare constituer à titre de servitude perpétuelle et gratuite au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont les résidences sont constituées, le droit de passage pour toutes canalisations, gaines et conduites de cheminées nécessaires à l'exécution et aux achèvements de locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

Cette servitude existera également pour toutes les canalisations généralement quelconques qui devront traverser le terrain sur lequel sont érigées les présentes Résidences, tant pour desservir ces Résidences que les autres Résidences qui font ou feront partie du complexe et de ses extensions éventuelles.

Dans le même ordre d'idée la société se réserve le droit d'aménager sur et sous les terrains qui serviront à la réalisation de l'ensemble urbanistique et dans lequel est notamment incluse la partie de terrain prédécrite, à titre de servitude perpétuelle moyennant participation aux frais d'entretien et de réparation par les usagers:

1°) des chemins, routes et passages, tant pour les piétons que pour tous véhicules,

2°) toutes canalisations généralement quelconques avec taque sur les chambres de visite permettant l'accès aux tuyauteries,

3°) un parc au profit des immeubles compris dans l'ensemble urbanistique.

Ces chemins, routes, passages et canalisations, parc, pourront desservir l'ensemble urbanistique et ce à titre de servitude perpétuelle gratuite et réciproque entre tous les résidences et complexes de l'ensemble urbanistique.

La société se réserve le droit de construire dans les sous-sols et rez-de-chaussée, en lieu et place des garages, des stations services débitant le carburant nécessaire aux voitures avec installation de réparations, d'entretien et de lavage des voitures.

Elle se réserve dans les mêmes conditions:

a) d'aménager au rez-de-chaussée ou dans les sous-sols des résidences, tous autres locaux à destination commerciale.

b) d'ériger dans l'ensemble urbanistique, un complexe à destination commerciale exclusive.

Les locaux commerciaux seraient privatifs au même titre que les garages et pourraient être vendus ou loués comme suit:

La société se réserve à cet effet, le droit de modifier les plans d'aménagement des terrains, les plans actuels n'étant donné qu'à titre purement indicatifs.

La société se réserve enfin, dans un but urbanistique et suivant les nécessités, le droit d'aménager sur le terrain prédécrit au niveau du rez-de-chaussée, des emplacements de parkings à ciel

Ouvert, même non prévus initialement, comme aussi de modifier le nombre et l'emplacement de ceux prévus éventuellement.

Les emplacements de parking à ciel ouvert sont intégrés dans les parties communes générales des Résidences, mais il appartiendra à la Société ou à son mandataire d'en fixer les modalités de jouissance.

S E R V I T U D E S.

Il est constitué à titre perpétuel et gratuit, à charge des Résidences, objet du présent acte et au bénéfice des autres résidences érigées ou à ériger dans le complexe immobilier et ses extensions éventuelles, une servitude de passage pour tous piétons et véhicules se rendant à ces Résidences ou en sortant. Cette servitude pourra s'exercer tant sur les voies de circulation extérieures au rez-de-chaussée et les galeries des garages en sous-sols, que sur les rampes d'accès à ces voies de circulation et à ces galeries.

Une servitude analogue sera imposée à charge des autres résidences du complexe immobilier et de ses extensions éventuelles, au profit des présentes Résidences.

2. Comme condition essentielle et sans laquelle la vente des éléments composant les présentes Résidences ne serait pas consentie, il est stipulé que la Société se réserve à titre personnel et gratuit:

a) le droit d'ériger et de maintenir en quelque endroit du terrain prédécoré et pour la durée qui lui conviendra, mais au plus tard jusqu'à la date d'achèvement complet des Résidences du complexe immobilier et de ses extensions éventuelles, un bungalow destiné à ses propres services avec parking y afférent, le tout sur une surface de plus ou moins cinq cent cinquante mètres carrés, et tout acquéreur d'un élément des présentes Résidences est réputé renoncer par le fait même de son acquisition au droit d'accession qu'il pourrait avoir sur ce bungalow en vertu des articles 555 et suivants du code civil.

b) le droit pour ses représentants et pour toute personne agréée par elle et ce, jusqu'à l'expiration de l'année qui suivra la date d'achèvement complet des Résidences du complexe immobilier et de ses éventuelles extensions, de traverser gratuitement

La présente propriété à pied ou au moyen de tout genre de véhicule pour les besoins de la construction des présentes Résidences et des futures Résidences du complexe immobilier et de ses extensions éventuelles de même que pour les nécessités des services de la société appelés à fonctionner sur le terrain des dites Résidences.

DROIT DE DIVISION - MODIFICATIONS AUX PLANS. -

La société se réserve le droit de diviser un ou plusieurs étages ainsi que le rez-de-chaussée et le sous-sol des résidences autrement qu'il est prévu sur les plans annexés au présent acte.

Elle pourra le faire sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

De façon plus générale, les plans qui sont annexés au présent acte sont donnés à titre de simple renseignements et tant que les constructions ne seront pas entièrement achevées, ils pourront toujours être modifiés à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité des immeubles ou à l'intérêt commun des copropriétaires, ces modifications ne pourront davantage diminuer le cube ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus, plus spécialement la comparante se réserve le droit jusqu'à l'achèvement des constructions d'incorporer plusieurs appartements, parties d'appartements ou bureaux en un seul, de subdiviser les appartements et bureaux et dès lors d'en ventiler les quotités, d'en modifier la distribution intérieure, de modifier la surface et la disposition des parties communes telles que les hall ou dégagements communs pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou un bureau, de créer des caves supplémentaires ou des locaux privatifs, ces modifications ne sont citées que comme exemple et la société pourra aux fins ci-dessus effectuer tous travaux voulus, y compris aux parties communes.

De plus les cotes et mesures portées sur les plans sont données à titre purement indicatif, toute différence entre les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donnera lieu à aucune indemnité pour autant que cette différence n'excède pas cinq pour cent.

SERVITUDE DE PASSAGE.

Monsi-

tituent à

titre perpétuel et gratuit au profit du complexe immobilier, ob-
jet du présent acte, une servitude de passage d'une largeur de
cinq mètres pour tous piétons et véhicules se rendant au complexe
immobilier ou en sortant, le long de leur propriété depuis la rue

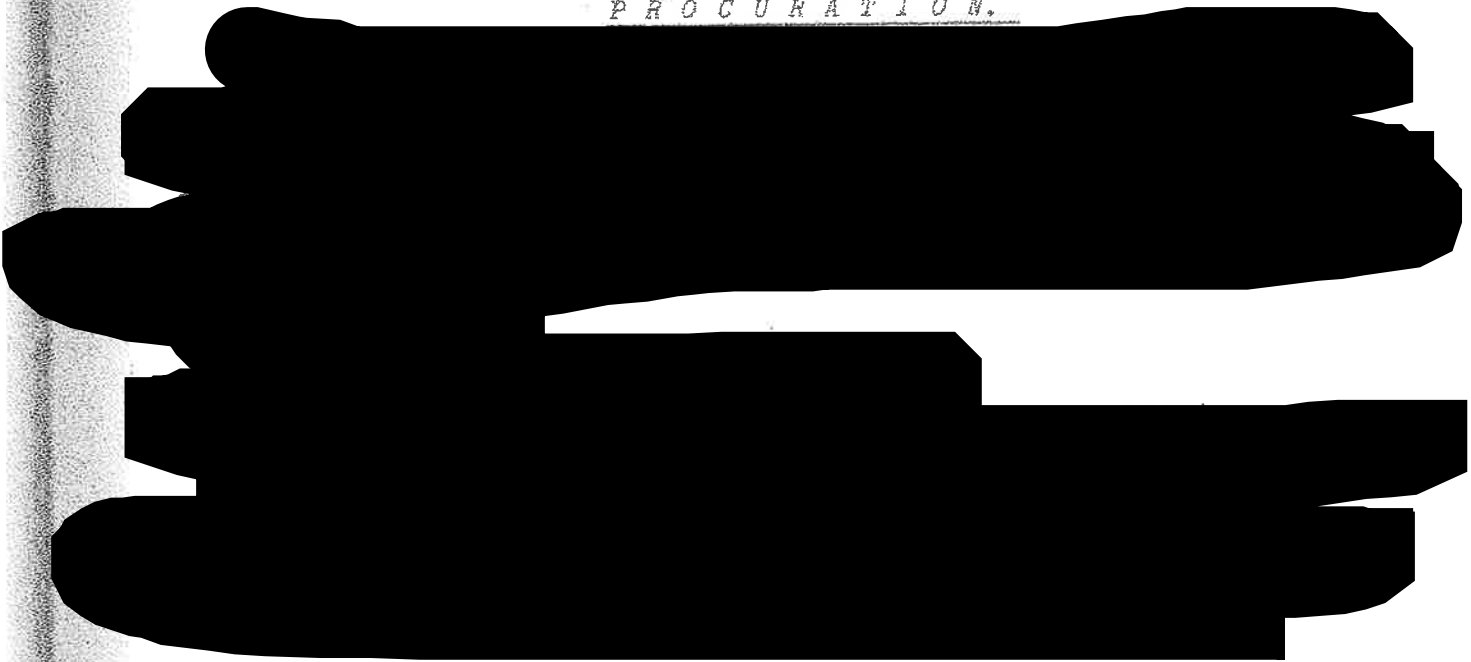
Cette servitude de passage est reprise au plan cadastral de

RENONCIATION AU DROIT DE RÉGRESSION

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection
de domicile en l'étude du notaire soussigné.

P R O C U R A T I O N.



CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE UN .

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis, paragraphe I du code civil (loi du huit Juillet mil neuf cent ving-quatre) les copropriétaires ont établi ainsi qu'il suit le : statut des immeubles réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction des immeubles.

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

ARTICLE DEUX. - 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 des immeubles 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 indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

ARTICLE TROIS. -

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

CHAPITRE II - STATUT DE L'IMMEUBLE. -

SECTION I - COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE. -

ARTICLE QUATRE. -

Chaque résidence comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété et des parties communes dont la propriété appartient indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

En outre, le parc et tous ses équipements sont propriétés communes à tous les propriétaires de toutes les résidences.

Les parties privatives sont dénommées: "appartements", "bureaux", "caves", "magasins", "emplacements de parkings", "garages".

Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres, le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du code civil en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux:

1. aux parties privatives dont il a acquis la propriété entière et exclusive,
2. les quotités afférentes à ces mêmes parties privatives dans les parties communes de l'immeuble ou dans certaines d'entre elles.

2. Les quotités afférentes à ces mêmes parties privatives dans les parties communes de l'immeuble ou dans certaines d'entre elles.

Cette cession est faite pour chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

ARTICLE CINQ.-

Dans chaque résidence les parties communes sont divisées en dix mille/dixmillièmes attribuées aux appartements, caves, garages, bureaux et magasins dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives, par améliorations, embellissements ou autrement.

ARTICLE SIX.-

Voici le tableau indiquant les dénominations des parties privatives de chaque immeuble, avec la quote-part de chacune des parties privatives dans les parties communes de chaque immeuble et le parc avec tout son équipement.

[REDACTED]

1. Copropriété générale par immeuble: [REDACTED]

2. Superficie totale du bien: I ha 90 a 22ca, 34 dma.

3. Superficie des biens construits;
(chacun en copropriété)

- Immeubles (4 résidences de 34,40 X 12 = 412,8)
I6a 51ca

4. Surface en copropriété générale: I ha 90 a 22ca 34dma

a I6 a 51ca
= I ha 53 a 70ca 74dma.
[REDACTED]

= = = = =
+ + + + +

Niveau	Locaux	N°	Superficie	Coef. affecta- tion.	Valeur re- présent.	10.000e
Sous- sol	caves	I	6,68	I	7	8
		2	6,66		7	8
		3	6,48		6	8
		4	6,48		6	8
		5	6,46		6	8
		6	6,43		6	8
		7	6,43		6	8
		8	6,39		6	8
		9	6,38		6	8
		10	6,38		6	8
		11	6,43		6	8
		12	6,26		6	8
		13	6,30		6	8
		14	6,30		6	8
		15	6,30		6	8
		16	6,43		6	8
		17	6,46		6	8
		18	6,48		6	8
		19	6,48		6	8
		20	6,66		7	8
		21	6,68		7	8
		22	6,65		7	8
		23	6,65		7	8
		24	7,84		8	9
			157,61		152	193

Niveau	locaux	n°	Superficie	Coef?af- fect.	Valeur re- présent.	10.0000
Sous- sol	garages	1	30,60	2	61	71
		2	30,60		61	71
		3	30,60		61	71
		4	16,36		33	36
		5	16,06		32	35
		6	16,06		32	35
		7	16,06		32	35
		8	23,94		48	55
		9	30,33		62	71
		10	32,18		64	72
		11	31,12		62	71
		12	16,23		32	35
		13	16,23		32	35
		14	16,37		33	36
		15	16,37		33	36
		16	16,23		32	35
		17	16,37		33	36
		18	16,09		32	35
		19	16,37		33	36
		20	16,37		33	36
		21	16,37		33	36
		22	16,37		33	36
					453,28	

Niveau	locaux	N°	Superficie	Coef. af. fect.	Valeur re- présent.	10.000€
Rez	garages	23	16.93	2	34	39
		24	16.87		34	39
		25	16.93		34	39
		26	15.99		32	36
		27	16.73		34	39
		28	16.30		33	37
		29	16.93		34	39
		30	16.87		34	39
		31	16.93		34	39
		32	16.93		34	39
		33	16.87		34	39
		34	16.93		34	39
		35	15.99		32	36
		36	16.73		34	39
		37	16.30		33	37
		38	16.93		34	39
		39	16.87		34	39
		40	16.93		34	39
			300.96		606	692

Niveau	Locaux	N°	Superficie	Coef. d'af- fil.	Valeur re- présent.	10.0002
Etage 1	appart.	A	107	3	321	360
		B	92		276	310
		C	81		243	273
		D	105		315	354
			385		1155	1297
Etage 2	appart.	A	107		321	360
		B	92		276	310
		C	81		243	273
		D	105		315	354
			385		1155	1297
Etage 3	appart.	A	107		321	360
		B	92		276	310
		C	81		243	273
		D	105		315	354
			385		1155	1297
Etage 4	appart.	A	107		321	360
		B	92		276	310
		C	81		243	273
		D	105		315	354
			385		1155	1297
Etage 5	appart.	A	107		321	360
		B	92		276	310
		C	81		243	273
		D	105		315	354
			385		1155	1297
Etage 6	appart.	A	107		321	360
		B	92		276	310
		C	81		243	273
		D	105		315	354
			385		1155	1297
Totaux 6 étages			2310	3	6930	7782.-

Niveau	Locaux	N°	Superficie	Coef. d'affect.	Valeur représent.	10.0000
Etage 1	terrasses	A	11,4	I	12	13
		B	14,1		14	15
		C	12,1		12	14
		D	10,28		10	11
			47,88		48	53
Etage 2	terrasses	A	11,4		12	13
		B	14,1		14	15
		C	12,1		12	14
		D	10,28		10	11
			47,88		48	53
Etage 3	terrasses	A	11,4		12	13
		B	14,1		14	15
		C	12,1		12	14
		D	10,28		10	11
			47,88		48	53
Etage 4	terrasses	A	11,4		12	13
		B	14,1		14	15
		C	12,1		12	14
		D	10,28		10	11
			47,88		48	53
Etage 5	terrasses	A	11,4		12	13
		B	14,1		14	15
		C	12,1		12	14
		D	10,28		10	11
			47,88		48	53
Etage 6	terrasses	A	11,4		12	13
		B	14,1		14	15
		C	12,1		12	14
		D	10,28		10	11
			47,88		48	53
Totaux	6 Etages		287,28	I	288	318

RECAPITULATIF (parties privatives)

Niveau	locaux	Superficie	Coef. d'af- fect.	Valeur repr.	10.000 ^e -
Sous-sol	caves	157,61	1	152	193
	garages	453,28	2	907	1016
Rez	garages	300,96	2	606	592
Etages I à 6.	apparte- ments	2310,00	3	6930	7782
	Terrasses	287,28	1	288	318
Totaux		3509,13		8883	10.000.

COMMUNS.

Niveau	Superficie	Remarque
Sous-sol	137,03	21 m2 16 par étage
Rez	76,38	
Etages I à 6	126,96	
	----- 340,37	

Niveau	Locaux	N°	Superf.	Coef.	Val. représent.	10.000
Sous-sol	Caves	I	7,6	I	8	II
		2	7,6		8	II
		3	7		7	IO
		4	6,8		7	IO
		5	6,8		7	IO
		6	7,4		7	IO
		7	7,8		8	II
		8	6		6	6
		9	6		6	6
		10	7,1		7	7
		11	8		8	II
		12	8		8	II
		13	8		8	II
		14	8		8	II
		15	8		8	II
		16	7,2		7	IO
		17	7		7	IO
		18	7		7	IO
		19	7		7	IO
		20	7		7	IO
		21	7		7	IO
		22	7		7	IO
		23	6,6		7	IO
		24	6,4		6	8
		25	7		7	II
		26	7		7	II
		27	6		6	6
		28	6		6	6
		29	5,2		6	6
		30	5,7		6	6

Niveau	Locaux	N°	Superf.	Coef.	Valeur représent.	10.0000	Remarques
Rez-de- Chaussée	garage	I	16,20	2	32	42	
		2	16,80		33	43	
		3	17,3		35	46	
		4	17		34	45	
		5	16,60		31	40	
		6	17,50		35	46	
		7	16,80		33	43	
		8	16,50		33	43-	
		9	16,20		32	42	
		10	16,20		32	42	
		11	16,20		32	42	
		12	16,50		33	43	
		13	17		34	45	
		14	17		34	45	
		15	18,50		33	43	
		16	16,20		32	42	
		17	16,20		32	42	
		18	16,20		32	42	
			297,90		592	776	

Niveau	Locaux	N°	Superf.	Coef.	Valeur représent.	10.000 ^e
Etage 1	Appart.	E	79	3	237	324
		F	80		240	328
		G	75.60		225	307
		H	40		120	165
		I	72		216	299
			346,6		1040	1423
Etage 2	Appart.	E	89	3	267	364
		F	70		210	288
		G	75.60		225	307
		H	40		120	165
		I	72		216	299
			346.60		1040	1423
Etage 3	Appart.	E	89	3	267	364
		F	70		210	288
		G	75.60		225	307
		H	40		120	165
		I	72		216	299
			346.60		1040	1423
Etage 4	Appart.	E	79	3	237	324
		F	80		240	328
		G	75.60		225	307
		H	40		120	165
		I	72		216	299
			346.60		1040	1423
Etage 5	Appart.	E	79	3	237	324
		F	80		240	328
		G	75.60		225	307
		H	40		120	165
		I	72		216	299
			346.60		1040	1423
Etage 6	Appart.	E	79	3	237	324
		F	80		240	328
		G	75.60		225	307
		H	40		120	165
		I	72		216	299
			346,6		1040	1423
Total étages	Appart.		2079,6		6240	8538

Niveau	Locaux	N°	Superf.	Coef.	Valeur représent.	10.000A
Etage 1	Terrasse	E	10.85	I	II	I1
		F	10.99		II	I4
		G	8.68		9	I3
		H	11.06		II	I4
		I	6.30		6	I2
			47.88			48
Etage 2	Terrasse	E	10.85	I	II	I4
		F	10.99		II	I4
		G	8.68		9	I3
		H	11.06		II	I4
		I	6.30		6	I2
			47.88			48
Etage 3	Terrasse	E	10.85	I	II	I1
		F	10.99		II	I4
		G	8.68		9	I3
		H	11.06		II	I4
		I	6.30		6	I2
			47.88			48
Etage 4	Terrasse	E	10.85	I	II	I4
		F	10.99		II	I4
		G	8.68		9	I3
		H	11.06		II	I4
		I	6.30		6	I2
			47.88			48
Etage 5	Terrasse	E	10.85	I	II	I4
		F	10.99		II	I4
		G	8.68		9	I3
		H	11.06		II	I4
		I	6.30		6	I2
			47.88			48
Etage 6	Terrasse	E	10.85	I	II	I4
		F	10.99		II	I4
		G	8.68		9	I3
		H	11.06		II	I4
		I	6.30		6	I2
			47.88			48
Total étages						
	Terrasse		287.28		288	402.-

RECAPITULATIF. -

Niveau	Locaux	Superficie	Coef. affect.	Valeur représent.	10.000
Sous-sol	caves	201.8	1	206	204
1 ^{er}	garages	297.9	2	592	776
Etage 1	appart.	346.60	3	1040	1423
Etage 2	appart.	346.60	3	1040	1423
Etage 3	appart.	346.60	3	1040	1423
Etage 4	appart.	346.60	3	1040	1423
Etage 5	appart.	346.60	3	1040	1423
Etage 6	appart.	346.60	3	1040	1423
Etage 1	terrasse	47.88	1	48	67
Etage 2	terrasse	47.88	1	48	67
Etage 3	terrasse	47.88	1	48	67
Etage 4	terrasse	47.88	1	48	67
Etage 5	terrasse	47.88	1	48	67
Etage 6	terrasse	47.88	1	48	67
Totaux		2852.21		7326	10.000

Niveau	Superficie	Remarque
Sous-sol	151.50	
1 ^{re} RAMPE Accès	15.10	
1 ^{er}	73.71	
Etages 1 à 6	119.10	19,85m2 par étage
	359,41	

Les choses communes de chaque immeuble comportent notamment: le terrain d'une superficie de un hectare septante are vingt-deux centiares trente-quatre décimilliaires d'après titre et d'une manière générale, tout ce qui ne sert pas à l'usage exclusif d'un appartement, bureau, garage, magasin, ou local privatif. Notamment (liste non limitative): les murs et grilles de clôture et de refend, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, balcons, fenêtres-(mais non les garde-corps), balustrades, appuis de balcons et fenêtres, persiennes et cheminées, les canalisations et conduites de toute nature, eaux, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements, bureaux, magasins ou des locaux dépendant des appartements, bureaux et magasins, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements, bureaux ou magasins.

Les parkings, les trottoirs, l'antenne éventuelle de télévision et/ou de radio, l'éventuel local cabine haute tension.

La conciergerie, les locaux servant au dépôt des vélos, des outils oratoires, des poubelles, les locaux mortuaires, les entrées avec leurs portes, les porches et halls d'entrées, les escaliers, les cages d'escaliers, les descentes de caves, les paliers, couloirs et corridors des caves, les ascenseurs complets et leur machinerie, les locaux du chauffage central et des chaudières, accessoires et tuyauteries (les radiateurs et tuyauteries dans l'appartement les caves, magasin, bureau et garage affectés à l'usage particulier des appartements, bureaux et magasins, sont parties privées), le toit ou la terrasse surmontant l'immeuble, avec les descentes, et d'une manière générale toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

ARTICLE HUIT.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou sursis qu'avec les appartements, bureaux, caves, garages, magasins dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement, un bureau, une cave, un garage et un magasin grevé de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

ARTICLE NEUF. -

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement, du magasin, du bureau et du garage, à l'exclusion des parties communes et notamment: (liste non limitative): le plancher ou le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements, caves, garages, magasins et bureaux, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements, caves, garages, magasins et bureaux, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, caves, garages, magasins et bureaux et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemple: compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

ARTICLE DIX. -

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement, garage, bureau, magasin et caves dans les limites fixées par le présent contrat et à l'usage exclusif.

aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux (garage et caves compris) 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 aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant.

Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements, sauf ce qui est prévu à l'acte de base.

Il est permis de réunir en un seul deux appartements ou deux bureaux d'un même étage ou deux appartements ou bureaux superposés et de les rediviser ensuite suivant un des types prévus. Les terrasses faisant partie intégrante des appartements auxquels elles se rapportent et ne peuvent en conséquence être aliénées séparément.

ARTICLE ONZE. -

Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix et sous la surveillance des architectes qui ont établi les plans des résidences pendant une période de dix ans ou des architectes que désignera la société immobilière des Trois Provinces. Passé ce délai, les honoraires dus à ces architectes seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

ARTICLE douze. -

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix et avec l'accord des architectes auteurs des plans, aussi longtemps qu'ils vivront.

Il en sera notamment ainsi des portes d'entrée, des appartements, bureaux, magasins et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des balcons et de toutes les parties visibles de l'extérieur et cela même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE TREIZE. -

Aucune garniture extérieure (volets) n'est permise. Les garnitures intérieures (tentures, rideaux, ...) devront tomber verticalement (rideaux "bonne femme" interdits). L'assemblée générale peut proscrire l'une ou l'autre garniture qui apparaîtrait comme dommageable à l'aspect général extérieur de l'immeuble.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphone sans fil ou de télévision et en user suivant le règlement de police et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.

Le téléphone peut être installé dans les appartements, magasins et bureaux aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

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

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Observation préliminaire. - Les décisions concernant les parties communes, sont prises à la majorité dans chaque assemblée et en cas de divergence de décision entre les assemblées, par une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires des résidences. Les règles de la présente section sont applicables mutatis mutandis, à cette assemblée.

ARTICLE QUATORZE. -

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

Si le syndic est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de dix millièmes en fait fonctions. En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Le premier syndic sera désigné par la première Assemblée générale des copropriétaires pour une période de dix ans. Il entrera en fonction dès que le président des copropriétaires sera nommé; sa rémunération minimum sera de trois francs par dix millièmes et par an.

Cette rémunération sera rattachée à l'index des prix de détails.

De plus, les syndics agissent en collège sous la présidence de celui qui est propriétaire du plus grand nombre de un/dix millièmes, sinon du plus âgé pour l'administration du parc.

ARTICLE QUINZE. -

L'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs. L'assemblée générale des copropriétaires des résidences et éventuellement du complexe commercial est seule habilitée à administrer le parc.

ARTICLE SEIZE. -

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués, suivant le prescrit de l'article 17.

L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions, tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour qu'ils aient été représentés ou non.

ARTICLE DIX-SEPT. -

Chaque assemblée générale statutaire d'immeuble se tient d'office chaque année dans l'agglomération carolorégienne, au jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou celui qui en fait les fonctions.

Sauf indication contraire de la part du syndic, qui doit être donnée à tous les propriétaires sous la forme et les délais prescrits ci-après, pour les convocations ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

Elles se tiennent le même jour pour chaque immeuble et sont suivies de l'assemblée générale de tous les copropriétaires pour le parc.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du Président de l'assemblée ou du syndic aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins vingt-cinq -

pour cent des dixmillièmes afférents à chaque immeuble.

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

ARTICLE DIX-HUIT.-

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

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations soient faites par simples lettres, sauf les cas prévus ci-après.

ARTICLE DIX-NEUF.-

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

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur des points portés à l'ordre du jour; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris ensuite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire, sauf si les copropriétaires sont présents et le décident à l'unanimité.

ARTICLE VINGT.-

L'assemblée générale de chaque immeuble se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de dix-millièmes possédés par chacun d'eux. Si le syndic n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

Toutefois, s'il avait reçu mandat des copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le syndic serait tenu de les représenter et d'y voter en leurs lieu et place, selon leurs instructions. Les instructions resteront annexées au procès-verbal.

lui-même copropriétaire ou si ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée. Toutefois, un copropriétaire marié peut être représenté par son conjoint.

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.

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

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

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

ARTICLE VINGT-UN.-

L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs: ils peuvent être réélus. Ils forment ensemble le conseil de gérance.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de dixmillièmes et en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

ARTICLE VINGT-DEUX.-

Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs et à défaut, du Président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de dixmillièmes.

ARTICLE VINGT-TROIS.-

Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le Président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

ARTICLE VINGT-QUATRE.-

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

Lorsque l'unanimité ou une majorité spéciale est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité ou de la majorité spéciale des membres présents à l'assemblée générale mais de l'unanimité ou de la majorité spéciale des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre. Dans ce dernier cas, les défaillants sont considérés comme consentant à la condition expressée 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.

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

Durant la cours de la construction de l'immeuble, l'assemblée générale pourra délibérer sur tout ce qui est relatif aux choses communes en construction, mais ces délibérations doivent être prises à la majorité des trois-quarts des voix de l'immeuble.

ARTICLE VINGT-CINQ.-

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités.

ARTICLE VINGT-SIX.-

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires, possédant ensemble cinq mille/dixmillièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double conditions, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibérera quels que soient le nombre des copropriétaires présents et le nombre de dixmillièmes représentés, sauf dans les cas où l'unanimité est requise.

ARTICLE VINGT SEPT. -

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale, le syndic devra les communiquer quinze jours à l'avance aux copropriétaires; Le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes, avec les pièces justificatives, et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, en faisant leur proposition.

Le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

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

ARTICLE VINGT-HUIT. -

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

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

P R I N C I P E.

ARTICLE VINGT-NEUF. -

Il existe des compteurs particuliers d'eau, d'électricité et de chauffage pour chaque appartement, bureau, magasin, garage éventuellement, et les parties communes.

Ces compteurs appartiennent aux régies ou à des firmes privées, la consommation et la location individuelle de ces compteurs incombent à chaque occupant.

La location réclamée par l'entrepreneur vendeur sera la même que celle des régies ou des firmes intéressées, et de minimum de dix francs par compteur et par mois.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement de ce compteur sera considéré comme dépense commune, tandis que la consommation de chacun sera réglée par compteurs individuels (par appartement, magasin, bureau et communs).

L'ascenseur est au point de vue électricité, branché sur un compteur particulier, la consommation incombe aux copropriétaires dans les proportions établies à l'article 32 ci-après.

Les caves sont reliées aux compteurs des communs, L'éclairage des caves fonctionne par bouton-poussoir, celui des dégagements (y compris devant les garages enterrés) par minuterie.

CHARGES. -

L'acheteur est dans la même situation que s'il faisait construire une maison sur son terrain, il devra supporter:

1. La fourniture et le placement des compteurs de passage d'eau chaude et froide.
2. Les frais de placement des compteurs d'électricité ainsi que les obligations imposées par la compagnie distributrice ou à leur défaut par le constructeur.
3. Les frais de contribution annuelle de voiries.
4. Les frais de copropriété et ce dès la rentrée des premiers co-

propriétaires y compris les frais de chauffage, d'ascenseur, conciergerie, etc...

CONTRAT D'ENTRETIEN.-

Les différents corps de métier sont tenus à des garanties.

Néanmoins, certaines parties d'un immeuble sont sujettes à fonctionnement, donc entretien.

C'est notamment le cas pour: ascenseurs, chauffage, plomberie, électricité, toiture etc...

Le vendeur soumettra des contrats d'entretien aux copropriétaires. Il dégage sa responsabilité dans le cas où ces contrats d'entretien ne sont pas conclus avec les entrepreneurs précités.

GARANTIE.-

Les réceptions étant faites, les entrepreneurs tant du gros oeuvre que du parachèvement seront tenus des garanties suivantes pour ce qui concerne les vices cachés:

- a) sol, gros oeuvre, toiture, châssis aluminium: dix ans
- b) chauffage: deux ans sur vices de montage.
- c) ascenseurs, plomberie, électricité et pavement thermoplastique: un an.
- d) parquet: un an - (sauf pour locaux chauffés) plus de 20° C; aucune).
- e) céramique et autres carrelages: un an.
- f) vitrerie, tapisserie: aucune garantie.

Jusqu'à la réception définitive, une retenue de cinq pour cent sera faite aux entrepreneurs, à titre de garantie pour la bonne exécution des travaux.

CONTRIBUTIONS.-

ARTICLE TRENTE.-

Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées au tableau de répartition annexé à l'acte de base.

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

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de la demande du vendeur de procéder à la réception de son bien par l'acquéreur.

ARTICLE TRENTE-UN.-

Dans chaque résidence, le fonctionnement du chauffage central et du service d'eau chaude sera assuré par le gérant du Résidence. Il est expressément spécifié que:

- 1) La distribution d'eau chaude est assurée toute l'année;
- 2) Le chauffage fonctionne de manière que chaque propriétaire ait toujours à toute époque, un degré de chaleur normale dans ses locaux.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants des résidences, suivant les principes ci-après: Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement relatifs à la centrale de chauffage de chacune des résidences et aux appareillages s'y trouvant, tels que les chaudières, les boilers et les brûleurs, de même que ceux relatifs aux conduites propres à chacune des résidences, sont réparties entre les copropriétaires de chacune des résidences intéressées, "à l'exception des garages et des emplacements des parkings couverts" au prorata du nombre de dix millièmes possédés.

par eux, dans la copropriété;

Les frais de consommation tant pour le chauffage central que pour le service d'eau chaude, sont répartis entre les copropriétaires de chacune des résidences perçues individuellement, "à l'exception des garages et des emplacements des parkings couverts", savoir:

1) à concurrence de vingt pour cent entre les co-propriétaires au prorata des dixmillièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété;

2) à concurrence du solde, soit quatre-vingts pour cent, savoir:

- a) en ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude:
 - si des compteurs volumétriques individuels sont installés suivant les indications fournies par ces compteurs;
 - si non, au prorata des dixmillièmes possédés par chacun des copropriétaires dans la co-propriété;

b) en ce qui concerne le chauffage:

- si des compteurs de chaleur sont installés? suivant les indications fournies par ces compteurs;
- si non, au prorata des dixmillièmes possédés par chacun des copropriétaires dans la co-propriété;

Durant la période de chauffage, les commandes de chaufferie des locaux privés et communs devront toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de 10° au dessus de 0;

Ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées pour n'importe quelle cause que ce soit? durant la période de chauffage;

Les cinq premières années, le combustible nécessaire sera commandé par les soins de la Société Immobilière des Trois Provinces ou par l'organisme à désigner par elle pour le compte des co-propriétaires;

Une maison spécialisée sera chargée de faire le relevé des compteurs et la répartition du coût total du mazout utilisé;

ARTICLE TRENTE DEUX. -

PRECHAUFFAGE. -

Si par suite de circonstances atmosphériques ou d'impératifs techniques dont seule la Société Immobilière des Trois Provinces se-
ra juge, l'ensemble ou certains locaux des résidences devraient être chauffés à régime plein ou réduit, pendant la construction et avant que les propriétaires aient pu obtenir la jouissance de leurs locaux privés, ainsi que les parties communes, le service de ce chauffage sera assuré à l'initiative de la Société Immobilière des Trois Provinces, qui en récupérera les frais à charge des copropriétaires.

La ventilation de ces frais de chauffage sera arrêtée par la dite société. Au cas où une seule centrale de chauffe dessert plusieurs résidences? dont une ou plusieurs sont occupées

résidences non encore occupées;

b) de déterminer souverainement, les quote-parts respectives d'intervention dans les frais de fonctionnement de la centrale de chauffe; La présente condition spéciale est stipulée à charge de chaque rési-

sement, le droit de modifier l'emplacement et le nombre des centrales de chauffe et d'une façon plus générale, de modifier le système de chauffage et de distribution d'eau chaude, tel que prévu et d'ap-

porter en conséquence, toutes modifications régissant les diverses résidences;

Ces réserves impliquent le droit pour la Société de créer éventuellement, pour ce et à titre gratuit, les servitudes voulues et notamment pour l'établissement et le passage de toutes installations, canalisations et conduites à charge ou au profit des divers résidences ou complexes.

Dans l'éventualité d'une seule centrale de chauffe, le fonctionnement du chauffage central et du service d'eau chaude sera assuré par le gérant de la résidence dans laquelle se trouvera la chaufferie; les frais de ces services seront supportés par parts égales, entre les résidences ou complexes, la répartition à l'intérieur de ceux-ci se faisant mutadis mutandis suivant les règles ci-avant précisées.

La Société Immobilière des Trois Provinces pourra désigner une compagnie spécialisée pour l'exploitation et l'entretien de la centrale de chauffe et toutes les installations connexes.

Elle pourra conclure à cet effet, tout contrat d'entretien et d'exploitation avec les organismes qu'elle désignera, sans avoir à obtenir un accord des copropriétaires;

Ces contrats seront conclus pour compte des copropriétaires et à leurs frais, soit par la Société Immobilière des Trois Provinces, soit par le premier gérant pour une durée maximum de cinq années;

ARTICLE TRENTE-TROIS. -

CENTRALE DE CHAUFFEE DEFECTUEUSE. -

Si le fonctionnement de la centrale de chauffe de l'un des résidences ou complexes était interrompu pour quelque cause que ce soit, les autres résidences ou complexes, ou l'un d'eux, le choix étant laissé à l'appréciation des gérants des résidences et complexes décidant à la majorité des voix, devrait assurer au moyen de la centrale qui lui est propre, le service du chauffage et de la distribution d'eau à l'intérieur de la résidence ou du complexe dont les installations sont defectueuses, et ce conformément aux prescriptions ci-avant, et pendant tout le temps que durerait la réparation des installations.

Les frais supplémentaires qu'entraîneraient les services d'appoint ainsi imposés aux centrales de chauffe en bon état de fonctionnement ou l'une d'elles, seraient supportés par la résidence ou le complexe bénéficiaire de ces services et répartis dans cette résidence ou complexe comme le sont les frais de chauffage central et d'eau chaude, ces frais seraient équitablement et souverainement établis par les syndics des résidences et complexes décidant à la majorité des voix, lesquels auraient préalablement réuni, s'ils l'estiment nécessaire, les renseignements techniques désirables. A cet effet, des compteurs de passage seront installés.

Les dispositions reprises sous le titre "Centrale de chauffe defectueuse" seront réputées servitudes entre les résidences et complexes, leur durée est limitée au temps d'existence respective de chacun des résidences et complexes.

COMPOSITION - ARTICLE TRENTE-QUATRE. -

1. Le chauffage, l'électricité et l'eau de ville pour les parties communes et pour le service du concierge, sauf l'éclairage du parc qui est à la charge de la ville. (Le vendeur possède à cet effet un accord avec la ville).

2. La rétribution du syndic et les honoraires des architectes

tes de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à leur intervention, à l'occasion de travaux de restauration, modification, agrandissement et autre.

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

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

5. Les frais d'achat de poubelles, matériel de jardin et divers ustensiles nécessaires aux femmes d'ouvrage pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, et de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

6. Le salaire du concierge installé dans la conciergerie du parc.

7. Parc - murs, électricité, voiries, conciergerie, mortuaire et autres parties communes.

ASCENSEUR.-

ARTICLE TRENTE-CINQ.-

Les frais afférents à l'ascenseur de chaque immeuble seront supportés par les propriétaires de l'immeuble proportionnellement à leurs dimillièmes.

ARTICLE TRENTE-SIX.-

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories: réparations urgentes, réparations indispensables et non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

Il y a toutefois lieu de distinguer les réparations et travaux incombant à la collectivité générale - parc, voirie, conciergerie, mortuaire, et ceux incombant aux collectivités particulières propres à chaque résidence.

REPARATIONS URGENTES.-

ARTICLE TRENTE-SEPT.-

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau crevées, tuyauteries, gouttières etc..., le syndic a plein pouvoir pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation.

REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.-

ARTICLE TRENTE-HUIT.-

Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le Président et les deux assesseurs, qui forment ainsi conseil de gérance.

Le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES,- mais entraînant un agrément ou une amélioration.-

Pour les travaux d'amélioration ou de réparation tant aux parties communes que privées, étant de la compétence des entrepreneurs ils seront exécutés par eux, car ils ont la connaissance des plans de détails des bétons armés, des installations électriques, sanitaires et de chauffage. La liste de ces entrepreneurs sera communiquée au syndic.

ARTICLE TRENTE-NEUF.-

Ces travaux et réparations devront être demandés par les propriétaires possédant au moins un quart de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidées que par des propriétaires votant favorablement avec les trois-quarts des voix pour la proposition soumise à leur délibération.

ARTICLE QUARANTE.-

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, magasins, bureaux, garages, caves, pour toutes réparations et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse que des réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze Juillet au quinze Septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clé de leur appartement ou local à un mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic, de telle manière que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B. - I M P O T S.-

ARTICLE QUARANTE-UN.-

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

ARTICLE QUARANTE-DEUX.-

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

ARTICLE QUARANTE-TROIS.-

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

C. R E C E T T E S.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part déterminée par l'article 6.

=====

SECTION IV - ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.-

A. IMMEUBLE.- ARTICLE QUARANTE-CING.-

L'assurance, tant de choses privées, à l'exclusion des meubles que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et de la perte des loyers, responsabilité civile, bris de glace, le tout aux sociétés d'assurance et pour les sommes à déterminer

par l'assemblée générale.

ASSURANCES.-

Les premières assurances seront contractées par l'Immobilière des Trois Provinces. Les copropriétaires seront tenus de reprendre les dites assurances pour dix ans.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété.

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

ARTICLE QUARANTE-SIX.-

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE QUARANTE-SEPT.-

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

ARTICLE QUARANTE-HUIT.-

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

Mais il est nécessairement tenu compte des droits, des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués, par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, leur intervention devra donc être demandée.

ARTICLE QUARANTE-NEUF.-

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

- a) si le sinistre est partiel, le syndic 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 syndic, à charge de tous les copropriétaires sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus value de son bien et à concurrence de cette plus value.
Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.
- b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction; à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois-quarts de la totalité des voix (les trois-quarts des dixmillièmes de chaque immeuble).

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 exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura dé-

terminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait 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, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquérir, 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.

Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec la faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager, en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un tiers au comptant, et le surplus par tiers d'année en année avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit? l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées; l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

ARTICLE CINQUANTE.-

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

b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité estimeront 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 propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

B. ACCIDENTS.-

ARTICLE CINQUANTE-UN.-

Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou quelle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le syndic à qui elles seront remboursées par chacun des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes. Il en sera de même pour l'assurance à contracter au sujet des accidents pouvant survenir au concierge s'il en est établi un dans l'immeuble.

Les premières assurances seront contractées par l'Immobilière

des Trois Provinciaux pour une période de dix ans.

=====

CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.-

ARTICLE CINQUANTE DEUX.-

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

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

Un duplicata de ce livre devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS.-

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résulteront des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

=====

SECTION I - ENTRETIEN.-

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE.-

Les travaux de peinture aux façades, tant devant que derrière devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic. Comme dit antérieurement, les tonalités en sont soumises aux architectes auteurs du projet.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien?

ARTICLE CINQUANTE-CINQ.-

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an pour ceux dont ils font usage.

Ils devront en justifier au syndic. Seules les cheminées existantes à la fin de la construction de chaque résidence sont admises, il ne pourra en aucun cas en être créé d'autres.

SECTION II - A S P E C T.

ARTICLE CINQUANTE-SIX.- Les copropriétaires des appartements et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linges et autres objets, le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure.

Les propriétaires et locataires des magasins et autres locaux commerciaux pourront installer une enseigne lumineuse ou des réclames nécessaires à l'exercice de leur négoce, celles-ci devront être placées à l'intérieur des locaux privatifs; seul le complexe commercial, indépendant des résidences, sera autorisé à apposer à l'extérieur des bâtiments, les enseignes lumineuses et réclames se rapportant à son exploitation.

SECTION III - ORDRE INTERIEUR -

ARTICLE CINQUANTE-SEPT. -

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ni casser du bois que dans les caves. Les bois s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT. -

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tous temps en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants pour lesquels il existe un local à usage collectif.

Les tapis ne pourront être secoués et battus qu'aux endroits qui seront indiqués par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF. -

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

ARTICLE SOIXANTE. -

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des appareils de chauffage d'appoint, fonctionnant au moyen de mazout, pétrole, et autres combustibles dangereux ou malodorants.

ARTICLE SOIXANTE-UN. -

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir des chiens, des chats ou oiseaux à titre de tolérance; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était la cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance, pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée celle-ci pourrait le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois-quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

=====

SECTION IV - MORALITE - TRANQUILITE. -

ARTICLE SOIXANTE-DEUX. -

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

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

Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal, l'emploi des instruments de musique, notamment des appareils de téléphone sans fil et appareils de télévision est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incomode les autres occupants de l'immeuble et cela, quel que soit le moment du jour et de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exception de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage général ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS.-

Les baux consentis par les propriétaires et usufructiers, devront contenir l'engagement de ses locataires, d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE.-

Les propriétaires peuvent échanger leurs caves entre eux et cliéner entre eux.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ.-

Les copropriétaires ou leurs ayants-droit doivent satisfaire les charges de ville; de police et voirie.

== == == == ==

SECTION V - DESTINATION DES LOCAUX.-

ARTICLE SOIXANTE-SIX.-

Il ne peut être exercé aucun commerce dans les immeubles, sauf dans les locaux spécialement conçus à cet usage et mentionnés expressément aux plans des immeubles et avec l'autorisation de l'Immobilière des Trois Provinces.

Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins sont admis à exercer leur profession dans les immeubles. Dans ce cas, et si il y a usage intensif des dégagements, communs et de l'ascenseur, l'Assemblée Générale peut décider d'une quote-part juste et plus importante dans les frais de nettoyage et d'entretien de ces dégagements et ascenseur.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT.-

Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble, aucune inscription ne

pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs ni dans les escaliers, vestibules et passages, sauf ce qui est stipulé à l'article 55.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

A la grille d'entrée du parc, il sera permis d'établir une plaque modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée, cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visites, le numéro de l'appartement ou du bureau et le nom de la résidence.

Dans l'entrée de chaque résidence, chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite, ou le bureau, ces inscriptions auront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée.

L'Immobilière des Trois Provinces se réserve le droit de maintenir un droit de publicité en bordure de la Chaussée, à son profit et aussi longtemps que tous les appartements n'aurent pas été vendus.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT.

Il ne pourra être établi dans chaque immeuble aucun dépôt de matière dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

=====

SECTION VI - CONCIERGE ET FEMMES D'OUVRAGE.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF.

Un concierge sera établi dans le pavillon. Il sera choisi par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération.

Le premier concierge sera nommé par l'Immobilière des Trois Provinces.

Il sera engagé par les soins du syndic, qui pourra le congédier après en avoir référé au conseil de gérance. Le fait qu'il occupe le pavillon ne lui donne aucun droit analogue à celui des locataires. Il s'agit d'un avantage qui disparaît avec le contrat de travail.

ARTICLE SEPTANTE.

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles biens tenus:

Il devra notamment:

1. Tenir en parfait état de propreté les lieux communs des immeubles, trottoirs, cours, parking, parc et pièce d'eau éventuelle.
2. Evacuer les ordures ménagères.
3. Recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants.
4. Laisser et faire visiter les appartements, magasins ou bureaux à vendre ou à louer.
5. Surveiller et entretenir le chauffage central et le service d'eau chaude.
6. Faire les petites réparations aux ascenseurs et entretenir ceux-ci suivant les indications qui lui seront données.
7. Surveiller les entrées et venues au domaine.

8. En général, faire tout ce que le syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

ARTICLE SEPTANTE-UN.-

Le concierge sera logé, chauffé et éclairé dans les locaux prévus à cet effet, à frais communs.

Son salaire sera fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune; le concierge n'a d'ordre à recevoir que du syndic.

ARTICLE SEPTANTE-DEUX.-

Le syndic sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée des copropriétaires le décide.

A son défaut, le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée. Le concierge ne pourra pas s'occuper du ménage des occupants ni faire des travaux dans les parties privatives.

Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans les immeubles aucune profession, ni métier étranger au service du domaine.

ARTICLE SEPTANTE-TROIS.-

Les femmes d'ouvrage seront engagées et payées au mois par les soins du syndic qui pourra les congédier sans avoir à en référer au conseil de gérance.

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE.-

Le service des femmes d'ouvrage comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Il devra notamment tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble, trottoirs et cour. Et en général, faire tout ce que le syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

ARTICLE SEPTANTE-CINQ.-

Le salaire des femmes d'ouvrage sera fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune. Les femmes d'ouvrage n'ont d'ordre à recevoir que du syndic ou du concierge.

ARTICLE SEPTANTE-SIX.-

Le syndic sera tenu de congédier les femmes d'ouvrage si l'assemblée des copropriétaires le décide.

A son défaut, le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée.

SECTION VII - G É R A N C E.-

ARTICLE SEPTANTE-SEPT.-

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

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents; il peut donner ordre au syndic de congédier les femmes d'ouvrage et le concierge.

Le conseil de gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents: les décisions sont prises à la majorité. Il sera dressé procès-verbal des décisions prises: Le procès-verbal sera signé par les membres présents.

ARTICLE SEPTANTE-HUIT. -

Le syndic sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir parmi les propriétaires soit en dehors d'eux, si le syndic est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures, les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée. En ce qui concerne le premier syndic, voir supra l'article quatorze.

ARTICLE SEPTANTE-NEUF. -

Le syndic a charge de veiller au bon entretien des communes, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central et du service de l'eau chaude, de surveiller les fermes d'ouvrage et le concierge, de fixer éventuellement les travaux et réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

ARTICLE QUATRE-VINGTS. -

Le syndic désigne un architecte attitré de l'immeuble qui sera, pendant une durée de dix ans, le bureau d'architecture M. Vaseart, rue du Bois St Martin à Tamines. Dans la suite, se référer à l'article II.

ARTICLE QUATRE-VINGT-UN. -

Le syndic veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations.

ARTICLE QUATRE-VINGT-DEUX. -

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée, qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

ARTICLE QUATRE-VINGT-TROIS. -

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale. Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier. Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale, même si la provision était réclamée pour la facilité aux locataires, les propriétaires resteront responsables du paiement des charges communes de leur locataire.

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement du fonds de réserve, en attendant son utilisation.

Le syndic a le droit de réclamer le paiement des provisions

décidées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au syndic, ce dernier pourrait, avec l'autorisation du conseil de syndic, bloquer le service du chauffage central et le service de l'eau chaude desservant l'appartement, le bureau ou le magasin du défaillant, cette clause est essentiellement de rigueur, le copropriétaire en défaut, qui s'opposerait d'une manière quelconque à ces sanctions sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cent francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du syndic au nom de tous les copropriétaires, le syndic a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

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

Les sommes dues par le défaillant, produiront intérêts au profit de la communauté au taux légal en matière commerciale.

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

Si l'appartement, le bureau, le magasin ou le garage du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues, le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le syndic.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir du chauffage central et de l'eau chaude qui lui seront procurés à l'aide de dispositifs fonctionnant à frais communs, il serait passible de poursuites pénales.

ARTICLE QUATRE-VINGT-QUATRE. -

Le syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

=o= = = = =

SECTION III- CHARGES COMMUNES.

ARTICLE QUATRE-VINGT-CINQ. -

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les propriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes, ainsi qu'il est dit aux articles 31 et suivantes.

ARTICLE QUATRE-VINGT-SIX. -

Les consommations individuelles d'électricité, de l'eau sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.

En ce qui concerne l'éclairage des parties communes, dans les allées donnant accès aux immeubles, les halls d'entrée, pailiers, dégagements et autres locaux communs, les copropriétaires et locataires sont tenus de maintenir les appareils d'éclairage prévus par l'architecte et autres éléments de décoration placés par le constructeur.

Une intensité lumineuse suffisante devra y être maintenue pour mettre en valeur les éléments constructifs et éléments de

décoration prévus par les architectes.

En cas de doute, la puissance lumineuse des ampoules est celle prévue aux catalogues des firmes productrices des appareils lumineux.

ARTICLE QUATRE-VINGT-SEPT. -

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

SECTION IX - REGLEMENT RELATIF AUX GARAGES ET AUX PARKINGS COUVERTS. -

ARTICLE QUATRE-VINGT-HUIT - OCCUPATION. -

Les garages peuvent être occupés par leur propriétaire ou donnés en location.

Plusieurs garages ne peuvent faire l'objet d'une exploitation de location unique.

ARTICLE QUATRE-VINGT-NEUF - OBLIGATIONS DES OCCUPANTS. -

Sauf autorisation de la gérance, les occupants de garages ou parkings couverts ne peuvent:

1) les utiliser que pour garer des véhicules à usage privé servant au transport de personnes, toutefois des véhicules genre station-wagon et les camionnettes légères sont admis.

2) y faire aucune publicité quelconque ou y apposer aucune inscription.

3) y faire aucune exploitation commerciale, industrielle ou artisanale quelconque notamment aucune exposition ou vente publique.

4) y laver les véhicules.

5) y introduire de l'essence, en dehors bien entendu du contenu du réservoir des véhicules.

Les occupants doivent

1) s'interdire l'usage des appareils avertisseurs spécialement entre vingt heures et huit heures; le ronflement sonore des moteurs, l'échappement libre, la production de fumée, de faire tourner les moteurs aux fins de mise au point ou autre but similaire.

2) maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner leur voiture;

3) d'une façon générale, éviter tous troubles pour les autres occupants de l'immeuble et se conformer en tous points au règlement de police intérieure qui sera édicté par la gérance à cette fin.

4) éventuellement, installer un extincteur d'incendie du type agréé par la gérance.

5) Contracter une assurance pour risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires par l'aggravation de risques. = = = = =

P A R K I N G . - - ARTICLE NONANTE - U S A G E . -

Les voitures devront être garées dans les endroits prévus à cet effet. Les parkings peuvent être occupés en permanence. = = = = =

SECTION XI - PARC COMMUN. -

ARTICLE NONANTE-UN. -

Le jardin tant devant que derrière les bâtiments est destiné

à faire partie d'un parc unique avec les terrains entourant les résidences qui font ou feront partie de l'ensemble.

Ce parc qui sera aménagé par la Société Immobilière des Trois Provinces sera conçu en dehors de toute intervention des copropriétaires;

La partie de ce parc se trouvant en façade principale des bâtiments sera exécutée au plus tard, après l'achèvement de ceux-ci. Le surplus du parc sera aménagé au plus tard, un an après l'achèvement du dernier bloc d'immeubles

Le parc a été fait pour donner de la joie aux habitants des résidences qui l'entourent, il est à l'usage des propriétaires; des occupants et de leurs invités. Il est destiné au repos et aux jeux éventuels qui pourraient être autorisés ultérieurement par le Collège des Présidents des conseils de gérance, aux endroits alors à désigner par eux.

Il ne pourra jamais être entreposé des éléments autres que ceux qui ont été prévus par le plan initial;

Le parc est commun aux immeubles qui contribuent à son entretien.

Si le projet du parc prévoit une pièce d'eau, ou fontaine avec ou sans éclairage, celle-ci doit fonctionner au moins deux heures par jour, de même que l'éclairage du parc.

a) PLANTATIONS.-

Celles-ci comportent les arbres, les haies, les pelouses, les fleurs; Ces plantations seront entretenues à frais communs par les copropriétaires des immeubles, comme il sera dit ci-après.

b) ADMINISTRATION.-

La gestion de ce parc sera assurée par un comité formé par les Présidents des conseils de gérance des différentes résidences. Ils forment le conseil de gestion du parc.

Ce comité sera présidé par l'un de ses membres, élu entre eux à la simple majorité. Ce comité 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 ou chaque fois qu'un membre ou un syndic le demande.

Les syndics des différentes résidences seront également convoqués aux réunions du Comité mais ils n'y assisteront qu'avec voix consultative.

En cas de non-convocation par le Président ou son remplaçant, la convocation est valablement faite par un membre du Comité; les convocations sont faites huit jours francs à l'avance par lettre recommandée à la poste.

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 et au plus tard dans le mois de la première.

A cette séance il sera valablement statué quel que soit le nombre des membres présents ou représentés.

Tout membre peut, par écrit ou par télégramme, donner mandat à un de ses collègues ou à un syndic, de le représenter, dans ce cas, le Syndic aura la voix délibérative de son mandant.

Toutefois, aucun membre ne peut représenter plus d'un de ses collègues de même pour le Syndic.

Chaque membre dispose d'une voix, les décisions sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

En cas de partage, la proposition est rejetée.

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.

Le Comité désignera un syndic pour la gestion du parc et fixera ses émoluments; ceux-ci seront indépendants de ceux des Syndics des résidences.

Dès que les résidences seront occupées, il sera obligatoirement désigné par le conseil de gérance du parc, un jardinier qui aura dans ses attributions, l'entretien et la bonne conservation de l'ensemble des plantations.

Ce jardinier sera sous l'autorité du Président du conseil de gérance du parc qui pourra fixer ses prestations, le révoquer et le remplacer.

Les émoluments du jardinier seront fixés par le comité de gérance du parc et seront à charge des différentes résidences comme tous les autres frais du parc.

C) ENTRETIEN.-

I°) OBLIGATIONS AUX FRAIS D'ENTRETIEN.-

Il y a lieu de désigner plusieurs phases dans l'achèvement et l'entretien du parc;

Une première partie du parc, qui entoure une ou plusieurs résidences, est d'abord exécutée soit avant, soit pendant la mise en chantier des autres résidences formant l'ensemble urbanistique.

D'autres parties du parc, entourant d'autres résidences, sont ensuite exécutées et remises à ces dernières, et ainsi de suite jusqu'à l'achèvement complet du parc;

Toute remise totale ou partielle du parc au profit d'une ou plusieurs résidences entraîne les conséquences suivantes, savoir:

- L'obligation pour la ou les résidences intéressées de prendre en charge à compter de la date de la remise, les frais d'entretien relatifs à la partie du parc faisant l'objet de la remise.
- L'obligation pour les mêmes d'intervenir à compter de la même date, dans les frais d'entretien des parties du parc déjà remises antérieurement à d'autres résidences.
- Enfin, l'obligation pour ces dernières, de participer à leur tour, et dès cet instant, aux frais d'entretien de la partie du parc qui fait l'objet de la remise actuelle.

2°) REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN.

Dès que plusieurs résidences sont tenues, en vertu de ce qui précède, de participer aux frais d'entretien, soit d'une partie, soit de la totalité du parc, la répartition de ceux-ci se fait d'abord entre les Résidences au prorata du nombre d'appartements, magasins et bureaux qu'ils comportent. Les quote-parts ainsi obtenues sont ensuite réparties à l'intérieur de chaque Résidence comme charges communes entre les copropriétaires.

Cette répartition sera faite par le syndic du parc.

Les frais d'entretien dont question visent toutes les dépenses généralement quelconques relatives au parc, telles que le salaire du jardinier, les frais d'achat des plantes, des fleurs, des ornements et, avant la désignation du jardinier, la tonte des pelouses, la taille des arbres, l'entretien des plantations etc...

Le jardinier, une fois désigné, devra tondre les pelouses au moins douze fois par an.

L'attention est attirée sur le fait * que le parc constitue le plus bel ornement de l'ensemble et que dès lors, il doit conserver son caractère par un entretien convenable. Le gérant répartit les dépenses entre les Résidences, des ornements et plantes et des fleurs et ce au prorata du nombre d'appartements, magasins et bureaux.

réserve le droit pour elle ou son mandataire, sans avoir à obtenir un accord des copropriétaires, de conclure avec toute personne physique ou morale de son choix, un premier contrat relatif à l'entretien de tout ou partie du parc. Ce contrat sera conclu pour compte des copropriétaires, à leurs frais et pour une durée maximum de deux années.

Tout ce qui précède et concerne le parc est stipulé à titre de servitude réciproque entre chacune des Résidences faisant l'objet du présent acte de base, de même qu'à charge de chacune de ces Résidences au profit des autres résidences devant compléter l'ensemble urbanistique et réciproquement.

ARTICLE NONANTE-DEUX - MITOYENNETES - RESERVES.

La société Immobilière des Trois Provinces aura le droit de percevoir à son seul profit le prix d'acquisition éventuelle par les voisins de la mitoyenneté des murs de pignon et ce clôture vers les propriétés voisines. Ce prix sera touché directement par la Société Immobilière des Trois Provinces sur sa seule quittance et sans l'intervention des copropriétaires.

Elle pourra pour ce, accomplir tous les actes et formalités voulus.

Elle pourra également passer à la Société pour la perfection des droits de ces mitoyennetés.

de son choix, sans devoir de ce chef quoi que ce soit aux copropriétaires de l'immeuble. Le fait pour la société Immobilière des Trois Provinces de se réserver les droits ci-dessus, ne peut être invoqué pour l'obliger à intervenir dans les

frais d'entretien, de protection, de réparation ou de reconstruction des murs de pignon et de clôture dont question, qui resteront aux entiers risques, périls et charges des copropriétaires. Il ne peut non plus être générateur pour la Société Immobilière des Trois Provinces d'une responsabilité quelconque. Le tout dans la mesure où les présentes clauses sont applicables aux constructions en question.

ARTICLE NONANTE-TROIS. - ANTENNES. -

La Société pourra placer entre autres sur la toiture de chacune des Résidences objet du présent acte, ou de l'un d'eux, une antenne de télévision et/ou de radio qui pourrait, suivant libre décision de la société susdite, desservir, outre la dite résidence, les autres pavillons d' l'ensemble urbanistique ou certains d'entre eux.

Dans l'hypothèse où cette antenne serait commune à plusieurs Résidences, la répartition entre ces dernières et leurs copropriétaires, des frais relatifs à la dite antenne, y compris les frais de renouvellement, serait équitablement et souverainement faite par le gérant des Résidences où est placé l'antenne.

Si l'antenne reste propre à la Résidence sur laquelle elle est installée, elle sera entretenue et renouvelée à frais communs par les propriétaires des appartements de la Résidence, chaque appartement intervenant pour une part égale.

Les propriétaires ou occupants d'une Résidence qui utiliseront la télévision et/ou la radio devront obligatoirement se rattacher à la dite antenne, aucune autre installation privée du même genre n'étant autorisée.

Les présentes dispositions concernant l'antenne sont réputées servitudes perpétuelles entre les Résidences desservies par la même antenne.

ARTICLE NONANTE-QUATRE - VOIRIE. -

Pour la voirie existante et pour les voiries nouvelles dont les autorités communales décideraient l'exécution, voirie bordant ou desservant l'ensemble urbanistique, les copropriétaires s'engagent à régler les annuités qui seront prévues par le règlement communal ou toutes autres taxes de voirie généralement quelconques. Ces annuités ou taxes seront payées par la copropriété au même titre et de la même façon que les charges communes et suivant les divisions qui seront établies pour l'ensemble urbanistique.

ARTICLE NONANTE-CINQ - DE L'AMENAGEMENT ET DE LA DESTINATION DE CERTAINS LOCAUX. -

Jusqu'à l'aménagement complet du complexe urbanistique paré, la Société Immobilière des Trois Provinces se réserve le droit soit d'aménager un ou plusieurs locaux au sous-sol du terrain pré décrit, soit de réserver un ou plusieurs locaux actuellement intégrés dans les parties communes spéciales ou générales de l'une des présentes Résidences, à l'effet d'y établir les installations d'un ou plusieurs groupes hydrophores, bassins d'accumulation d'eau, stations de pompage, tanks à mazout ou de tous autres services communs.

De tels locaux ainsi que les installations y aménagées pourraient être appelés à desservir une ou plusieurs résidences de l'ensemble urbanistique et même la totalité des Résidences de cet ensemble.

Cette destination avec les conséquences qui en résulteraient pour les raccordements et autres besoins, seraient imposées à titre de servitude perpétuelle à charge de ou des Résidences dont les locaux seraient la propriété au profit des Résidences de l'ensemble urbanistique desservi par les locaux et installations en question.

Les résidences pour le service desquels seraient aménagés les dits locaux et installations devront contribuer aux frais d'entretien et de réparation et éventuellement à ceux de renouvellement de ces mêmes locaux et installations.

L'établissement de ces frais et leur répartition entre les Résidences intéressées et les copropriétaires de ces Résidences seraient faits équitablement suivant les quotités de chaque copropriétaire.

ARTICLE NONANTE-SIX - ACCES AUX EGOUTS.-

Les copropriétaires doivent donner accès par les parties communes et éventuellement par leur locaux privés (spécialement les garages) pour toutes réparations, entretien et nettoyage des égouts.

ARTICLE NONANTE-SEPT - TOITURE.-

La toiture n'est pas accessible, sauf pour les nécessités de son entretien et de ses réparations, ainsi que pour les nécessités d'entretien et de réparation des machineries des ascenseurs de la centrale de chauffe, des têtes de cheminées, des débouchés de ventilation, de ou des antennes éventuelles de télévision et/ou de radio etcétera, ainsi que pour toutes autres nécessités communes.

L'usage d'éventuels échafauds sera réglementé par l'assemblée générale de chaque Résidence.

ARTICLE NONANTE-HUIT.- SERVICE DES EAUX.-

Il est stipulé pour autant que la Compagnie distributrice d'Eau compétente manifeste la volonté qu'il en fût ainsi, ce qui suit:

- 1°) Les abonnements au service des eaux, tant pour les parties privatives de la bâtisse que pour les parties communes seront souscrits, en commun par les propriétaires.
- 2°) Le Syndic souscrira ou renouvellera les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.
- 3°) Tous les avis de paiement seront envoyés au Syndic, sauf le cas échéant ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au Service des Eaux.
- 4°) Chaque année au mois de Décembre, le Syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année, en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celle-ci.
- 5°) Les premières demandes d'abonnements pourront être souscrites par le constructeur d' l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

SECTION IX - DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE NONANTE-NEUF. -

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, les difficultés relatives aux statuts de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur, seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre à nommer de commun accord et à défaut d'accord, à nommer à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal Civil de la situation de chaque immeuble.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage, à la majorité des deux tiers des voix.

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes sont soumises aux tribunaux compétents.

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté demeurera déposé au rang des minutes du notaire Linker de Jumet.

Il en sera imprimé et photocopié des exemplaires qui seront remis aux intéressés aux prix que l'assemblée décidera.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs, de propriété ou de jouissance ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction, dans le ressort du Tribunal Civil, de la situation de l'immeuble, faute de quoi, ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même, logs des fermes d'ouvrage.

Nous soussignés les administrateurs