22347

Y 325984

remier feuillet
ouble.

15 MARS 1977

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-SEPT.
Le QUINZE MARS
Devant Maitre André GROSFILS, docteur en droit, Notaire à Lodelinsart.

ONT COMPARU :

A- Monsieur Pierre-Martin-Maurice GILET, kinésithérapeute, né à Constantinople - Turquie - le vingt-huit février mil neuf cent vingt et son épouse Madame Nicole-Madeleine-Lucie Juliette SCHOENTJES, kinésithérapeute, née à Ostende, le vingt avril mil neuf cent vingt-deux, demeurant ensemble à Nivelles, rue Marlet, numéro 16.

Lesquels époux sont mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Lucien CARLY, ayant résidé à Ixelles le trente-et-un octobre mil neuf cent quarante-sept.

Ci-après dénommés les comparants d'une part

B- La société de personnes à responsabilité limitée dénommée " Entreprises Générales du Bâtiment ADAM et COMPAGNIE", ayant son siège social à Marcinelle, rue du Vieux Moulin, numéro 134, constituée suivant acte reçu par Maitre Jean Houbart, notaire ayant résidé à Charleroi, le trente mars mil neuf cent soixante-et-un, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt avril suivant sous le numéro 8636, ici représentée et agissant par son gérant Monsieur René-Arthur-Ghislain ADAM, entrepreneur, demeurant à Marcinelle, Avenue de la Paix, numéro 83, en vertu de l'article 7 des statuts sociaux.

Ci-après dénommée le comparant d'autre part

Lesquels comparants, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Les comparants d'une part sont propriétaires du bien suivant :

VILLE DE NIVELLES

Une propriété comprenant diverses maisons d'habitations actuellement démolies, d'un ensemble repris au cadastre section D numéros 306 d, 307 a, 310 f, 311 f, pour une contenance de trois ares cinquante-six centiares tenant aux comparants, aux héritiers de Clara Harcq et à la rue Seutin où les immeubles portaient les numéros 13, 14, 15 et 17.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les comparants d'une part nous ont déclaré qu'ils sont propriétaires de ces biens comme suit :

Partie de un are soixante et un centiares :

Pour l'avoir acquis de Monsieur Jean-Baptiste-Léon DE BUEGER, inspecteur administratif et de Madame Mariette-

Charlotte VANDEZANDE, assistante sociale, suivant acte reçu par Maitre Jacques Van Pee, notaire à Nivelles, le vingt janvier mil neuf cent septante, transcrit à la Conservation des Hypothèques à Nivelles, premier bureau, le neuf février suivant, volume 623 numéro 21.

Les époux Jean-Baptiste De Bueger et Mariette Vandezan étaient propriétaires de ce bien pour l'avoir acquis de Robe Marin et Ghislaine Vivé, de Nivelles, suivant acte reçu par le notaire Yves Muylle, ayant résidé à Nivelles, sous la dat du vingt janvier mil neuf cent soixante-six, transcrit à la même conservation des hypothèques, le sept février mil neuf cent soixante-six, volume 192 numéro 13.

Les époux Marin-Vivé en étaient propriétaires pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le même notaire Yves Muylle le vingt-huit octobre mil neuf cent soixante-cin de Monsieur Maurice Claes, tôleur-monteur, et son épouse Marguerite Stevens, sans profession, tous deux à Nivelles.

Partie de soixante centiares :

Pour l'avoir acquis de Monsieur Yvan-Ghislain DURY, tourneur, et de Madame Adrienne-Octavie DE BLIECK, sans profession, son épouse, suivant acte reçu par Maitre Jacques Van Pee précité, le vingt-huit avril mil neuf cent septante, transcrit à la même conservation des hypothèques à Nivelles, le onze mars suivant, volume 652 numéro 27.

Ce bien appartenait aux époux Désiré Paget et Rosalie Vlassenbroeck de Nivelles, pour l'avoir acquis de Monsieur Pierre Pirson, suivant acte reçu par le notaire Baudoux, ayant résidé à Nivelles, en date du vingt-six janvier mil neuf cent vingt-deux.

Monsieur Désiré Paget est décédé à Nivelles le dix-neu août mil neuf cent quarante-quatre, sans laisser d'héritiers réservataires et sa succession fût recueillie par sa veuve Madame Rosalies Vlassenbroeck, en vertu de son testament dicté au notaire Baudoux précité, en date du vingt-quatre juillet mil neuf cent quarante-quatre.

Cette dernière est décédée à Nivelles le quinze juin mil neuf cent cinquante et un, également sans héritiers réservataires et sa succession fût recueillie par Monsieur Pierre Vlassenbroeck de Nivelles qu'elle avait institué pour son légataire universel, aux termes de son testament dicté au même notaire Baudoux, en date du vingt-huit août mil neuf cent quarante-quatre.

Monsieur Pierre Vlassenbroeck a cédé le bien aux époux Dury-De Bliock, suivant acte reçu par le notaire Yves Muylle précité le vingt-neuf septembre mil neuf cent soixante-deux, transcrit à Nivelles le vingt-trois octobre suivant, volume 8297 numéro 13.

Partie de un are trente-cinq centiares :

Pour l'avoir acquis de Monsieur Roger-Lucien-Ghislain LEVEQUE, industriel, époux de Madame Germaine DRUINE, sans

profession, suivant acte reçu par Maitre Jacques Van Pee précité, le dix-huit novembre mil neuf cent septante-et-un, transcrit à la Conservation des Hypothèques à Nivelles premier bureau, le vingt-neuf novembre suivant, volume 837 numéro 10.

Ce bien appartenait à Monsieur Levêque à titre de propre et pour la totalité, pour l'avoir recueilli dans les successions de ses père et mère, Monsieur Jules Levêque et son épouse Madame Angelina Taminiaux, décédés à Nivelles respectivement le vingt-quatre octobre mil neuf cent quarante-sept et le dix-sept juin mil neuf cent quarante-sept.

Ceux-ci le possédaient pour l'avoir acquis suivant procès-verbal de vente publique des notaires Declercq et Baudoux, à Nivelles le vingt-neuf septembre mil neuf cent trente.

CONVENTION

1) Aux termes d'un acte reçu par le notaire André Grosfils soussigné, le treize novembre mil neuf cent septante cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques à Nivelles le quatre décembre suivant, volume 1459 numéro 1, les comparants d'une part, ont déclaré renoncer purement et simplement au profit de la société de personnes à responsabilité limitée " Entreprises Générales du Bâtiment Adam et Compagnie ", précitée pour laquelle accepte Monsieur René ADAM, au droit d'accession leur revenant en vertu des articles 546, 551 et suivants du code civil, sur les constructions, plantations et ouvrages que le comparant d'autre part a l'intention de faire établir à l'emplacement des constructions actuellement existantes et l'autoriser après démolition par ses soins et à ses frais des dites constructions, à construire sur la propriété prédésignée, un complexe immobilier soumis au régime de la copropriété et qui sera ou restera la propriété de la société de personnes à responsabilité limitée " Entreprises Générales du Bâtiment Adam et Compagnie " ou deviendra pour tout ou partie celle de tiers à son choix.

Les comparants d'une part autorisent le comparant d'autre part à renoncer pour tout ou partie au profit de telles personnes à choisir par lui et notamment au profit des futurs constructeurs ou acquéreurs de locaux privatifs dans le complexe immobilier dont question, au bénéfice total ou partiel des droits qui lui sont ici conférés, étant spécifié que les clauses, conditions spéciales et servitudes grevant le bien dont question, bien connues du comparant d'autre part, ainsi que toutes les dispositions légales ou règlementaires édictées ou à édicté en la matière, devront être respectées.

Toutes les contributions, taxes et impositions quelconques auxquelles donneront lieu les dites constructions seront à charge exclusive du ou des propriétaires ce celles-ci.

BELGIQUE 150 F BELGIE

Y 325983

Second feuillet double.

La présente autorisation de bâtir n'engage en aucune façon la responsabilité des comparants d'une part, propriétaires du sol, à l'occasion de la construction envisagée, celle-ci étant aux risques et périls du comparant d'autre part qui devra faire vider toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet de cette construction, sans l'intervention des comparants d'une part et supporter tout condamnations qui pourraient être prononcées même si elles l'étaient contre les propriétaires du fond à raison de cet qualité.

Le fait que le comparant d'autre part agit pour son compte personnel ou pour compte de tiers ou qu'il renonce ou non ainsi qu'il y a été autorisé ci-dessus, au profit de quiconque à tout ou partie des droits qui lui sont concédés ne constitue pas novation et ne le dégagera pas de ses obligations vis-à-vis des comparants d'une part, propriétaires du sol.

Le comparant d'autre part demeurera solidairement et indivisiblement tenu avec les tiers dont question.

Les présentes ne constituent pas, dans l'intention des parties, un bail de superficie et ne peut par conséquent être considéré comme une simple concession temporaire.

La propriété des matériaux sera transférée aux acquéreurs (par vente ou par échange) et le cas échéant, aux maitres de l'ouvrage dès leur incorporation au sol.

Cependant, tous risques de détérioration, de destruction ou de perte totale ou partielle, due ou non à la faute de la comparante d'autre part, seront à sa charge jusqu'à la réception provisoire ou l'occupation, la susdite société ne pourra s'en prévaloir pour demander la résiliation du contrat.

2- RESERVE

Les comparants d'une part réservent éventuellement à leur profit le bénéfice du droit d'accession pour le cas où ils se rendraient eux mêmes acquéreurs d'un ou de plusieurs des locaux à construire à la suite d'un contrat d'entreprise à intervenir entre eux et la dite société de personnes à responsabilité limitée " Entreprises Générales du Bâtiment Adam et Compagnie."

3- La comparante d'autre part a conçu le projet d'édifier un immeuble à appartements multiples à usage d'appartements et garages sur le bien appartenant aux comparants d'une part précités.

Cet immeuble à appartements sera dénommé "RESIDENCE LE TOUQUET".

La réalisation des plans a été confiée à Monsieur l'architecte Jacques Musch, de Nivelles.

Ces plans ont été soumis à l'approbation des services publics compétents en matière de bâtisse.

L'autorisation de bâtir a été accordée par le service des bâtisses de la Ville de Nivelles, en date du dix-sept mai mil neuf cent septante-quatre.

L'entreprise sera exécutée par la comparante d'autre part ou par des sous-traitants de son choix.

Désirant opérer la division horizontale de la propriété, les comparants de part et d'autre ont décidé de placer l'immeuble à appartements multiples, dont il s'agit, sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.

A C T E DE B A S E

Les comparants de part et d'autre nous ont ensuite requis d'acter authentiquement leur volonté de placer l'immeuble à appartements multiples dont il s'agit, sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre formant l'article 577 bis du code civil.

Il a été établi un règlement 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 co-propriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement comporte :

1°) le statut de l'immeuble 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 modifications 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 de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

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

Les comparants nous ont remis pour être déposés au rang des minutes les documents suivants :

1- Annexe I

- Description de l'immeuble

2- Annexe II : les divers plans ci-après :

- Plan numéro 1 - plan de coupe A B

BELGIQUE 150 F BELGIE

Y 325982

Troisième et dernier feuillet double.

- plan numéro 2 - plan de coupe C D et de la façade princip
- plan numéro 3 - plan de la façade rue Seutin
- Plan numéro 4 - plan du rez-de-chaussée et sous-sol
- plan numéro 5 - plan du premier étage
- plan numéro 6 - plan du deuxième et troisième étage
- plan numéro 7 - plan du quatrième étage §
- plan numéro 9 - plan de la toiture.

§-plan numéro 8 - plan du quatrième étage modifié renvoi approuvé.

3- Annexe III-

Le cahier des charges régissant la construction avec description de travaux, conditions générales, matériaux mis en oeuvre.

4- Annexe IV-

Le règlement de copropriété

5- Annexe V-

Le tableau des dixmillièmes

Le tableau des dixmillièmes relatifs aux appartements seuls.

Ces documents formant ensemble l'acte de base de l'immeuble à appartements mutiples dont il s'agit.

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

En conséquence, ces documents resteront ci-annexés après avoir été certifiés véritables, signés "ne varietur" par les comparants et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné, ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront partie intégrante du présent acte.

D E C L A R A T I O N de D I V I S I O N de L'I M M E U B

Les comparants de part et d'autre déclarent opérer la division de l'immeuble par appartements, garages et autres locaux privatifs.

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

Chacun de ces appartements et garages comporte :

A.- Une partie en propriété privative et exclusive.

B.- Un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble,lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

L'aliénation d'un appartemant, d'un garage ou autre 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 obligé.



ANNEXE N° 1

Description de l'immeuble "Résidence Le Touquet".

Le Complexe immobilier à usage d'appartements et garages comprendra :

1. - Le sous-sol comportera :

A - Les parties communes ci-après :

Un escalier d'accès du parking au rez et un couloir de communication desservant neuf caves privatives.
Une citerne à eau de pluie, située sous le parking de sept voitures du rez.

En passage vertical ou horizontal :

Tuyauteries diverses, des soupiraux.
Il existe en outre, les colonnes et les parties de l'ossature en béton de l'immeuble.
Cette ossature, ces colonnes et les poutres se reproduisant à tous les étages ne seront plus repris au descriptif ci-après.

B - Les parties privatives ci-après :

Neuf caves privatives numérotées de 1 à 9.

2. - Le rez-de-chaussée comporte :

A - Les parties communes ci-après :

Un porche d'entrée, rue Marlet, donnant accès par un escalier au hall d'entrée situé au niveau 1er étage; une aire de manoeuvre pour voitures, desservant sept emplacements pour voitures, numérotés de 1 à 7, avec accès par la rue Seutin; un local destiné à recevoir une cabine électrique et qui sera mis à la disposition de la société d'électricité; un couloir d'accès vers les caves privatives, 10, 11, 12, 13 et 14, qui donnent elles-mêmes accès vers quatre garages privatifs, un couloir donnant accès à l'ascenseur et à la cave 15, ainsi qu'à la cage d'escalier qui démarrent à ce niveau.

Premier feuillet

En passage vertical ou horizontal :

Les conduites et canalisations diverses, chambres de visite, sterfputs, égoûts, gaines de conduite, gaines de chauffage, tuyauteries diverses, aéras.

B - Les parties privatives ci-après :

Sept emplacements pour voitures, numérotés de 1 à 7, donnant sur l'aire de manoeuvre reprise ci-dessus, avec accès par la rue Seutin; deux garages privatifs donnant dans la rue Marlet et numérotés 8 et 9.
Six caves privatives numérotées de 10 à 15;
quatre garages privatifs numérotés de 10 à 13, et ayant accès dans la rue Seutin.

3. - Le premier étage comporte

A - Les parties communes ci-après :

Un hall d'entrée donnant accès au hall commun par trois marches environ, un hall commun desservant la cage d'ascenseur, la cage d'escalier et trois appartements privatifs; une chaufferie complète, les communs du 1er étage, avec accès sur le côté de l'ascenseur.

En passage vertical et horizontal :

Les conduites et canalisations diverses, gaine de chauffage, cheminées, aéras, tuyauteries diverses, ventilation.

B - Les parties privatives ci-après :

1 - Un appartement de type B 1 (le chiffre indiquant le n° de l'étage) comprenant :
Un hall d'entrée avec vestiaire, un Water-closet, une cuisine donnant sur un balcon en façade, un séjour donnant sur ce même balcon, un hall de nuit desservant une salle de bain et deux chambres.

Deuxième feuillet

2 - Un appartement de type C 1 comprenant :
Un hall d'entrée avec vestiaire, un W.C., une cuisine donnant sur un balcon en façade, un séjour donnant sur ce même balcon, un hall de nuit desservant une réserve, une salle de bain et deux chambres.

3 - Un appartement de type D 1 comprenant :
Un hall d'entrée avec vestiaire, une cuisine sur aéra, un séjour donnant sur un balcon en façade, un hall de nuit desservant une réserve, une salle de bain et une chambre donnant sur le balcon en façade.

4. - Etages types : 2e et 3e étages, comportant chacun :

A - Les parties communes ci-après :

Un hall commun desservant la cage d'escalier, la cage d'ascenseur et quatre appartements privatifs.

En passage vertical et horizontal :

Les conduites et canalisations diverses, gaine de chauffage, cheminées, aéras, tuyauteries diverses, ventilation.

B - Les parties privatives ci-après :

1 - Un appartement de type A (2 et 3 - ces chiffres indiquant l'étage correspondant) comprenant :
Un hall d'entrée desservant un W.C., et un séjour avec balcon en façade, un hall de nuit desservant deux chambres, un débarras, une salle de bain; avec accès du séjour, une cuisine avec débarras.

2 - Un appartement de type B (2 et 3) comprenant :
Un hall d'entrée avec vestiaire, un Water-closet, une cuisine donnant sur un balcon en façade, un séjour donnant sur ce même balcon, un hall de nuit desservant une salle de bain et deux chambres.

3 - Un appartement de type C (2 et 3) comprenant :
Un hall d'entrée avec vestiaire, un W.C., une cuisine donnant sur un balcon en façade, un séjour donnant sur ce même balcon, un hall de nuit desservant une réserve, une salle de bain et deux chambres.

4 - Un appartement de type D (2 et 3) comprenant :
Un hall d'entrée avec vestiaire, une cuisine sur aéra, un séjour donnant sur un balcon en façade, un hall de nuit desservant une réserve, une salle de bain et une chambre donnant sur le balcon en façade.

roisième feuillet

5. - 4e étage comportant :

A - Les parties communes ci-après :

Un hall commun desservant la cage d'escalier, la cage d'ascenseur et quatre appartements privatifs.
Un local contigu à l'ascenseur, donnant accès au grenier et au cabanon d'ascenseur.

En passage vertical et horizontal :

Les conduites et canalisations diverses, gaine de chauffage, cheminées, aéras, tuyauteries diverses, ventilation.

B - Les parties privatives ci-après

1 - Un appartement de type A 4, comprenant :
un hall d'entrée avec W.C., un séjour donnant sur une terrasse, une cuisine, un cabinet de toilette et une chambre mansardée.

2 - Un appartement de type B 4, comprenant :
un hall d'entrée avec vestiaire, un séjour et une cuisine donnant accès sur une vaste terrasse de coin; un hall de nuit desservant un W.C., une salle de bain et deux chambres dont une mansardée.

3 - Un appartement de type C 4, comprenant :
un hall d'entrée avec vestiaire et W.C., un séjour donnant sur une grande terrasse, une chambre, une cuisine et une salle de bain.

4 - Un appartement de type D 4, comprenant :
un hall d'entrée avec vestiaire, un living donnant sur une terrasse, une cuisine, un hall de nuit desservant une salle de bain, un débarras et une chambre mansardée.

Quatrième feuillet

Enregistré à Charleroi III, le 21 MARS 1977
vol 21 fo 38 c. 19 rôles quatre renvois sant.
Reçu deux cent vingt cinq francs.
225.
Le Receveur

Ch. BRASSEUR

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

La création de ces appartemnts, garages et locaux privatifs figurent et sont décrits aux plans et autres documents annexés au présent acte, lesquels déterment les locaux et éléments qui sont privatifs et les parties communes ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble.

R E G L E M E N T du D R O I T d' A C C E S S I O N

Pour donner une base indiscutable légale à la division ci-dessus en parties privatives et en parties communes, ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble, il est dès à présent, stipulé que les futurs propriétaires des parties privatives et copropriétaires des parties communes seront censés se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du code civil, cette cession visant tout de qui ne se rapporte pas, pour chacun d'eux :

1°) aux éléments privatifs ci-dessus déterminés dont ils ont l'entière et exclusive propriété.

2°) aux quotités afférentes à ces éléments privatifs dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est, dès à présent, considérée comme faite pour chacun d'eux, à titre onéreux,moyennant la cession corrélative et réciproque des droits des autres.

T O I T U R E

La toiture de l'immeuble est formée de terrasses, non accessibles, si ce n'est pour les réparations et pour l'entretien des parties communes qui y débouchent ou qui s'y trouvent notamment les têtes de cheminée, les débouchés de ventilation et le dessus de la gaine de l'ascenseur.

SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE

La construction peut entrainer l'existence d'un état de choses qui eût constitué une servitude si les fonds avaient appartenu à des propriétaires distincts.

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

Il en est ainsi notamment :

- des vues qui pourraient exister d'un local sur l'autre
- des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduaires d'égoûts, etc...
- du passage des canalisations et conduites de toutes natures (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, cheminées, aéras, etc...)
- des accès pour permettre des aménagements et déménagements aisés pour chaque appartement.

- de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révèleront les dessins du plan ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

D I S P O S I T I O N T R A N S I T O I R E

En vue de préserver le bâtiment et de rendre plus aisées les conditions d'habitabilité de l'immeuble, le chauffage pourra être mis en marche par la société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Générales du Bâtiment ADAM et Compagnie", quant elle le jugera utile et nécessaire, et ce, avant aucune réception et avant pose des calorimètres sur les radiateurs.

Ces frais de chauffage seront à supporter par les copropriétaires d'appartements en proportion du nombre de leurs quotités dans les parties communes.

CARACTERE OBLIGATOIRE DE L'ACTE DE BASE

Le présent acte de base et ses annexes sert à la détermination des droits et obligations des propriétaires et copropriétaires actuels et futurs.

Il est obligatoire pour eux et pour tous ceux qui possèderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de l'immeuble, un droit de quelque nature que ce soit et les oblige et oblige de même solidairement et indivisiblement leurs héritiers, successeurs et ayants-droit à quelque titre que ce soit.

En conséquence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, doivent contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés en ont une parfaite connaissance et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être devenus propriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble et bénéficiaires de tous droits quels qu'ils soient, intéressant l'immeuble, dans les droits et obligations qui en résultent.

En tous actes translatifs et déclaratifs de propriété, de jouissance et autres, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement de Charleroi.

A défaut de cette élection de domicile, celui-ci sera réputé de plein droit élu par chaque intéressé dans l'immeuble même.

R E S E R V E de M I T O Y E N N E T E

La société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Générales du bâtiment ADAM et Compagnie" se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant les terrains, parties communes, des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Générales du Bâtiment ADAM et Compagnie" de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, la société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Générales du Bâtiment ADAM et Compagnie" a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Une fois tous les éléments privatifs de l'immeuble vendu la réserve de droits réels de mitoyenneté ne pourra engendrer pour la société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Générales du Bâtiment ADAM et Compagnie", ni l'obligation de continuer l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs,ni aucune responsabilité quelconque sous réserve de celle qu'établit l'article mille sept cent nonante-deux du code civil.

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

O B S E R V A T I O N S G E N E R A L E S

La société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Générales du Bâtiment ADAM et Compagnie" se réserve, sans l'intervention des autres copropriétaires :

A.- Le droit de diviser autrement que dit ci-dessus et dans les annexes, un ou plusieurs étages, si elle le juge utile pour la vente, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais il ne pourra jamais y avoir plus de quatre appartements par étage.

Pour les modifications dont question aux parties privatives non vendues, la société pourra empiéter sur les parties communes à condition évidemment que ces empiètements ne soient pas de nature à préjudicier au bon usage de ces dites parties communes et qu'ils soient effectués avant la réception de celles-ci.

B.- Il est convenu que l'architecte peut, au cours de la construction, apporter aux plans des modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art.

Les plans pourront être modifiés sans qu'il soit besoin de l'intervention des propriétaires, conformément aux instructions des autorités compétentes et nécessités de l'art de bâtir pour apporter aux parties communes les améliorations susceptibles d'en faciliter l'utilisation ou de rendre celles-ci plus rationnelles ou économiques.

Jusqu'à ce que les parties communes aient été réceptionnées, la société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Générales du Bâtiment ADAM et Compagnie" sans qu'il soit besoin de l'intervention des copropriétaires, pourra valablement prendre toutes les mesures relatives à l'ordonnancement de l'édification de l'immeuble et apporter, en conséquence, les modifications de détail éventuellement voulues à cette fin, et ce conformément aux instructions des autorités compétentes et nécessités de l'art de bâtir, et pour apporter

aux parties communes les améliorations susceptibles d'en faciliter l'utilisation ou de rendre celles-ci plus rationnelles ou économiques.

Les cotes figurant aux plans sont celles entre maçonneries, plafonnage non compris. Elles ne sont données qu'à titre de renseignement, une tolérance de cinq pour cent est admise comme différence entre les plans et l'exécution sans aucune indemnité.

Si la différence était supérieure à cinq pour cent, elle ne pourrait jamais servir de prétexte à une action en résolution (sauf si cette différence dépassait dix pour cent en cotes ou en surface au moins) et elle servirait de base au calcul d'une indemnité qui sera à accorder proportionnellement à la différence de surface bâtie entre les cinq pour cent tolérés et la situation révélée par l'exécution.

On tiendra compte, dans ce calcul, de la surface totale bâtie privative de l'appartement telle qu'elle figure au plan et de la surface totale privative réellement exécutée, en prenant pour base le prix de l'appartement ; l'indemnité sera donc calculée par une simple règle de trois.

DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Les travaux devront être terminés endéans les quatre cent cinquante jours ouvrables à partir du quinze octobre mil neuf cent septante-cinq.

Cette date sera postposée du nombre de jours perdus éventuellement par la société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Générales du Bâtiment ADAM et Compagnie" pour cas fortuits et cas de force majeure.

Sont conventionnellement des cas fortuits ou de force majeure la mise de l'armée sur pied de paix renforcée, la guerre, la grève dans l'industrie du bâtiment, le lock-out généralisé, les troubles; les pluies persistantes, les gélées dans la mesure où ces intempéries sont de nature à empêcher ou retarder l'exécution rationnelle des travaux et toutes autres circonstances de nature à empêcher ou retarder les travaux ou les fournitures nécessaires à la construction ou son équipement.

C L A U S E de R E V I S I O N

Le prix de vente des constructions sera fixé en tenant compte du coût des salaires et des matériaux dans l'industrie du bâtiment à la date de la signature du compromis.

En cas d'augmentation légale des ces salaires (secteur de la construction du bâtiment) et de matériaux, le prix restant dû subira de plein droit une augmentation résultant de cette variation compte tenu, qu'il est forfaitairement convenu que les salaires interviennent pour cinquante pour cent des prix, les matériaux pour trente pour cent et qu'un coefficient de vingt pour cent représente tous les autres éléments du contrat.

La formule d'application de révision de prix est la suivante :

$$P = p \times \left(0{,}30\frac{I}{i} + 0{,}50\,\frac{S}{s} + 0{,}20\right)$$

p = prix convenu à la signature du compromis
P = montant réajusté, compte tenu des fluctuations des salaires, charges sociales et matériaux, payable à la présentation de l'état d'avancement.
s = indice des salaires et charges sociales en vigueur à la date de la signature du compromis.
S = indice des salaires et charges sociales en vigueur à la présentation de l'état d'avanceement.
i = indice des prix des matériaux en vigueur à la date de la signature du compromis.
I = Indice des prix des matériaux en vigueur à la date de la présentation de l'état d'avancement.

Ces différents indices sont repris mensuellement dans le Moniteur de la Confédération Nationale de la Construction, Zône des salaires I (Charleroi) Travaux catégories A.

La société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Générales du Bâtiment ADAM et Compagnie" portera directement à la connaissance de l'acquéreur, par simple lettre, l'état d'avancement des travaux et lui demandera le règlement de la tranche correspondante, reprise au plan des paiements, augmentés éventuellement du coefficient de révision des prix.

Exemple : p = 100

A la signature du compromis :

- i = 1135
- s = 75,825 px (0,30 x 1135) + (0,50 x 75,825)+0,20 =100

A la présentation de l'état d'avancement :

- I = 1133
- S = 81,806

Calcul :

$$P = p \times \left(\frac{0{,}30 \times 1133}{1135}\right) + \left(0{,}50 \times \frac{81{,}806}{75{,}825}\right) + 0{,}20$$

P = p x (0,30 x 0,998) + (0,50 x 1.079) + 0,20
P = p x 0,2994 + 0,5395 + 0,20 = 1,039
P = 100 x 1,039 = 103,90

BAIL EMPHYTEOTIQUE - MANDAT

Pour le cas où l'on devrait affecter un local à l'installation d'une cabine de transformation de l'énergie électrique devant faire l'objet d'un bail emphytéotique au profit de la société concessionnaire, à l'effet de conclure ce bail, d'en déterminer le loyer et les conditions, les comparants au présent acte et les futurs acquéreurs d'appartement, et garages, par le seul fait de la signature de l'acte authentique d'acquisition donnent tous pouvoirs et procuration irrévocable à la société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Générales du Bâtiment ADAM et Compagnie" prénommée, à l'effet de signer en leur nom, le bail emphytéotique dont il s'agit.

A R B I T R A G E

Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base ainsi qu'à ses annexes, son interprétation, son exécution, sera soumis à un arbitre choisi par Monsieur le

Président du Tribunal de Première Instance de Nivelles à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur dispensé de suivre les règles de droit et de la procédure.

Il jugera en équité. Ses décisions seront souveraines, sans appel et exécutées par les parties, sans appel ni recours quelconque.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution ultérieure des présentes, les comparants d'une part font élection de domicile en leur demeure prédésignée et les comparants d'autre part au Parquet de Monsieur le Procureur du Roi à Nivelles.

M E N T I O N S

Le Notaire soussigné atteste et certifie :

1- L'indentité des comparants d'une part telle qu'elle est établie ci-dessus sur le vu des documents officiels d'état Civil, requis par la loi.

2- Avoir donné aux parties qui le reconnaissent, lecture des dispositions de l'article deux cent trois alinéa premier du Code des droits d'enregistrement.

DONT ACTE

Fait et passé à Lodelinsart, en l'étude.

Lecture faite, les parties es-qualités ont signé avec le notaire.

Sans mot nul.

Transcrit à Nivelles I le 31.3.1977 volume 1677 n° 15

Enregistré à Charleroi III. le 21 MARS 1977
vol 169 fo 70. c. 1 f. rôles six renvois deux.
Reçu deux cent vingt cinq francs.
225 Le Receveur

Ch. BRASSEUR

A N N E X E n° III

C A H I E R D E S C H A R G E S

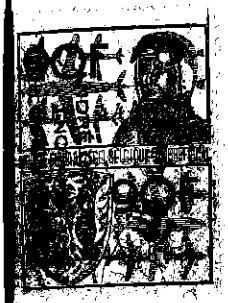
" R E S I D E N C E " L E T O U Q U E T "

A N N E X E n° III

Cahier des charges régissant la construction avec description des travaux, conditions générales, matériaux mis en oeuvre.

DESCRIPTION

Sur un terrain situé à l'angle des rues Seutin et Marlet à Nivelles, sera érigé un immeuble d'appartements dénommé " résidence Le Touquet ".



Le rez-de-chaussée situé rue Seutin comprendra un grand garage avec espaces de parking pour 7 voitures ainsi que 4 garages individuels et 5 caves privatives. Ce niveau est desservi par un escalier et un ascenseur.

Deux étages types comprendront chacun 4 appartements à 1 et 2 chambres, desservis par la cage d'escalier et l'ascenseur, tandis que le premier étage ne comprend que 3 appartements, le hall d'entrée et 2 garages privatifs avec accès rue Marlet.
Un quatrième étage établi en retrait par rapport aux façades des deux rues comprendra 2 grands appartements à 3 chambres, éventuellement subdivisibles en deux petits appartements.

Le sous-sol accessible par 8 marches à partir du rez-de-chaussée "parking" comporte 8 caves privatives.

Le tank mazout sera installée dans l'aire de manoeuvre du parking.

Le trottoir sera dallé selon prescriptions des Services Communaux.

L'emplacement de cette nouvelle résidence a été choisi en fonction de sa proximité du centre de la ville, d'une part, et de la quiétude du quartier, d'autre part.

èmefeuillet

CONDITIONS GENERALES

L'entreprise est un forfait couvrant l'entièreté des travaux de gros-oeuvre et de parachèvements à réaliser en conformité aux clauses du présent cahier des charges.

L'entrepreneur est responsable de l'ensemble de l'immeuble jusqu'à mise à disposition du propriétaire ou de son locataire des locaux privatifs.

L'entrepreneur s'engage à mener les travaux avec la plus grande célérité possible en ayant un personnel en nombre et qualification suffisants.

Le délai est fixé à 450 jours ouvrables et le début des travaux le quinze octobre mil neuf cent septante-cinq.

Il ne pourra être apporté de modifications à l'entreprise qu'avec l'accord écrit du propriétaire en ce qui concerne les parties privatives.

./.

Les travaux supplémentaires réalisés sans l'autorisation de ce dernier seront à charge de l'entreprise. Les autres modifications feront l'objet d'un décompte préalable

Le Service Technique de l'Entreprise et l'Architecte sont à la disposition des acquéreurs pour étudier les adaptations du plan et modifications des matériaux ou équipements qu'ils souhaiteraient Si d'autres prestations complémentaires étaient demandées à l'Architecte, telles que : plans de détails pour placards, cheminées ou travaux de décoration, les honoraires y afférents seraient réglés par l'acquéreur directement à l'Architecte, sur base du barème minimum prévu par l'Ordre des Architectes.

La taxe de bâtisse est à charge de l'acquéreur, de même que la t.v.a. qui n'est pas incluse dans les prix donnés.
Les frais de Notaire et ceux inhérents à l'acte de base sont à charge de l'acquéreur également.
Les sous-traitants chargés des divers parachèvements travailleront pour compte de l'entrepreneur général et seront responsables de leur entreprise vis-à-vis de ce dernier.

Tous les matériaux mis en oeuvre seront de première qualité, sauf stipulation contraire au présent cahier des charges. Ils devront être reçus par l'Architecte avant mise en oeuvre. Les matériaux non recevables seront évacués ou démolis dans les 48 heures de l'ordre qui en sera donné par l'Architecte dirigeant le chantier.

Pour les cas non prévus dans le présent cahier des charges ou pour toute contestation, les parties soumettront leurs différends par voie d'arbitrage, à l'exclusion d'une intervention des Tribunaux. Les parties désigneront de commun accord, comme arbitre, le Président de l'Association des Architectes de Charleroi ou un expert à désigner par ce dernier.
La sentence sera rendue dans un délai légal de deux mois et sera sans appel.

ème feuillet

Pour les points qui ne seraient pas précisés dans le cahier des charges qui va suivre, il y aura lieu de se référer au cahier des charges établi conjointement par la Fédération des Sociétés d'Architectes et par les Associations d'Entrepreneurs.

./.

CAHIER DES CHARGES

1. Fondations

Les fondations sont à adapter à la nature du sol, en conformité aux plans du Bureau d'Etudes chargé des calculs de stabilité de l'immeuble et de son ossature.

Les assises sont établies obligatoirement sur le bon sol et leur empattement s'adaptera aux caractéristiques du terrain.

Les remblais seront soigneusement damés par couches de 20 cm d'épaisseur maximum. Ils seront réalisés à l'aide de terre, briquaillons, etc ... à l'exclusion de détritus compressibles.

Le béton de sous-pavement pour caves, trottoirs, passage carrossable et sol des garages, sera réalisé en béton de laitier ou de gravier.

2. Structures porteuses

Les semelles, ainsi qu'il a été dit ci-avant, seront réalisées selon indications du Bureau Technique - leur type sera déterminé d'après la nature du sol.

Les dalles couvrant les différents niveaux seront réalisées en dalles pleines de béton armé coulé sur place.

Les saillies des tubages ou canalisations, établies sur les dalles de béton, seront égalisées par un biseau en mortier exempt de laitier - cendrée ou autre matière pouvant entraîner une corrosion. Ce mortier assurera, en outre, la protection mécanique des tubages en matière plastique.
Sur cette égalisation sera disposée l'isolation phonique qui sera décrite plus loin.

ème feuillet

Les parties du 3e étage, situées sous les terrasses du 4e étage, seront isolées par un béton de récharge isolant en Argex, d'une épaisseur minimum de 10 cm sur l'entièreté de la surface des locaux situés sous la terrasse avec, en plus, une feuille de 4 cm de polystirène expansé posé sur la dalle.

Le couvrant du 4e étage est réalisé en bois, avec mansards, avec châssis de toiture pour les chambres uniquement, disposés dans le nu des parties inclinées des versants de toiture à rue.

Les ouvrages en béton sont réalisés selon les indications du Bureau Technique.
Tous les bétons restant apparents seront soit réalisés en coffrage lisse soit cimentés ultérieurement.
Tous les linteaux et poutres seront coulés sur place, à la seule exception des linteaux intérieurs d'une portée maximum de 1.50m qui pourront être préfabriqués.

./.

Les escaliers sont réalisés en métal et sont préfabriqués.

Les divers coffrages resteront propres et rigides, ils permettront le placement aisé de l'armature et son réglage.

Les bétons déformés seront démolis aux frais de l'Entrepreneur.

Les bétons seront mis en oeuvre dans l'heure qui suivra leur fabrication ; passé ce délai, ils seront évacués.

L'Entrepreneur aura le choix entre les aciers lisses et les aciers crénelés, ainsi qu'entre le béton réalisé sur place et celui réalisé en centrale ; ceci, en accord avec l'Ingénieur en stabilité.

3. Maçonnerie

Les maçonneries intérieures et extérieures des sous-sols et rez, cloisons comprises, les murs séparatifs des garages, les diverses maçonneries en sous-oeuvre et une des faces des cloisons doubles séparatives entre appartements (ou appartements et parties communes), seront réalisées en maçonneries de blocs de béton lourd. Ces maçonneries seront reparées dans les endroits visibles non destinés à être enduits ; elles seront protégées par une couche de mortier avec finition en goudron dans les parties en contact avec les terres. Dans les parties à plafonner, l'enduit sur ces maçonneries sera remplacé par des plaques gyproc.

Les murs mitoyens en élévation seront prolongés en maçonnerie d'une brique et demie d'épaisseur, ou en maçonnerie d'une demi-brique extérieure avec blocs à l'intérieur.

Les mitoyennetés sont acquises à l'entrepreneur et font partie du prix remis. L'Entrepreneur se réserve toutefois le droit, en ce qui concerne les compléments de maçonneries mitoyennes, de conserver la propriété de celles-ci afin de les céder éventuellement aux voisins et d'en percevoir le profit.

ème feuillet

Les murs intérieurs en 9 et 19 cm sont réalisés, au rez-de-chaussée et aux étages, à l'aide de blocs en terre cuite, de même qu'une des deux parties des cloisons doubles séparatives entre appartements.

Les souches d'aéras, de cheminées, sont réalisées en briques de four continu soigneusement reparées. A l'intérieur du bâtiment, les maçonneries entourant les aéras et conduits de fumée sont réalisées, soit en maçonnerie de briques, soit en maçonnerie de blocs de terre cuite creux.

La façade principale est réalisée en briques de façade avec arrière-mur en blocs de terre cuite, ainsi qu'en béton apparent.

./.

La cheminée de chauffage central sera réalisée selon indications du chauffagiste et comprendra des boisseaux en terre réfractaire ou en béton réfractaire posés selon indications de leur fournisseur.

N.B. : les blocs en terre cuite creux décrits ci-avant pourront éventuellement être remplacés par des blocs de bims constitués de bims pur et de ciment PAN à maçonner au mortier : chaux de Tournay/ ciment PAN/ sable rude. Eventuellement des blocs d'argile expansée peuvent également être utilisés.

4. Seuils

Les seuils des fenêtres en façade sont en pierre bleue de 5 cm tandis que œux des portes-fenêtres sont en éternit extrudé.

5. Isolation phonique

Dans le but de couper la transmission verticale des bruits, les murs et cloisons seront coupés de la dalle porteuse en béton sur laquelle ils reposent, par un roofing 3 ply aux 4 étages ; la face en blocs de béton lourd des cloisons doubles séparatives entre appartements sera revêtue de gyproc posé par bandes ou par plots de mortier spécial, à l'exclusion de clouage; l'autre face de ces cloisons sera à réaliser, soit en gyproc, soit en plafonnage classique ; le vide entre les 2 cloisons sera laissé libre.

L'isolation entre étages sera réalisée de la façon suivante :

ème feuillet

sur la dalle de béton des 4 niveaux d'appartements, après mise en oeuvre des coins coupés en mortier d'égalisation nivelant les canalisations, il sera réalisé dans tous les locaux privatifs une isolation phonique de 1 cm d'épaisseur en assonic ou similaire avec remontée en plinthe.

l'isolation thermique des terrasses du 4e étage assurera également la coupure phonique.

sur l'isolation en assonic disposée aux différents étages, il sera mis soit une chape dure destinée à recevoir un revêtement de sol souple ou soit un carrelage.

Il est toujours loisible à un acheteur de faire remplacer un revêtement dur par un revêtement souple selon décompte à établir. S'il désire, par contre, remplacer un revêtement souple par un revêtement dur ou par un parquet, il y aura lieu de poser œ revêtement sur une chape armée de treillis galvanisé et d'une épaisseur suffisante pour constituer la dalle flottante.

./.

Cette dalle sera coupée des murs et canalisations, ainsi que des chapes des locaux contigus, par interposition d'une matière isolante. Cette clause sera de stricte interprétation car l'isolation phonique générale de l'immeuble entier en dépend. Les travaux supplémentaires que cette transformation occasionnerait, seraient à charge de l'Acquéreur qui aurait demandé cette transformation.

L'isolation des bruits aériens au dernier étage est assurée par l'isolation thermique qui sera décrite au chapitre suivant.

6. Isolation thermique

Le plafond du 4 e étage est constitué par une ossature bois sous laquelle reposera un matelas de laine de verre bakélisée de 75 mm d'épaisseur. Ce matelas comprendra un pare-vapeur incorporé à moins qu'il soit fait usage d'un film en matière plastique punaisé au chevronnage avant pose des plaques de plafond sur toute la surface des locaux. Le vide situé au dessus de cette isolation thermique sera ventilé.
Les plaques de support du plafond seront en panneaux de fibre de bois aggloméré et traité, offrant une résistance de deux heures au feu.

Les parties de plafond du 3e étage, situées sous les terrasses au 4e étage, seront isolées par le béton de réglage réalisé à base d'Argex et polystirène expansé en 4 cm.

Ces matériaux sont choisis en raison de leurs propriétés d'isolation thermique.

7. Couverture asphaltique

7ème feuillet

Le revêtement asphaltique sera couvert par garantie décennale suivant les normes des asphalteurs de Belgique, et par contrat d'entretien à passer avec le poseur (ce contrat est à passer par la copropriété de l'immeuble et à ses frais).
Ce revêtement sera protégé du soleil par une peinture aluminium dans la partie couvrant 4e étage. Cette chape sera réalisée en deux couches.
Dans les parties accessibles des terrasses, la chape sera recouverte de dalles de béton lavé posée sur plots (système carrelage).

Le recouvrement des plans inclinés de toiture et des triangles verticaux enfermant latéralement les ouvertures des châssis fenêtres des appartements du 4e étage, est réalisé en plaques d'asbeste-ciment de ton gris foncé et de dimensions 20/40.

./.

Les chapes asphaltiques remonteront en plinthe sous les bandes solins en zinc ou en membrane asphaltique armée de fibre de verre. Les maçonneries situées au-dessus des niveaux des solins seront coupées de toute humidité ascensionnelle à cet endroit, par une bande de roofing revenant sur la remontée de la chape asphaltique au niveau du solin. Cette clause est valable en outre pour les souches d'aéras, bas-murs divers, etc ...

L'espace d'air entre plafond et couverture du 4e étage sera ventilé ainsi qu'il a été dit plus haut.

8. Zinguerie

Toute la zinguerie sera réalisée en zinc n°14, sauf les descentes qui pourront être réalisées en zinc n°12, à moins qu'il soit fait usage d'éternit ou de canalisation en matière plastique type sanitaire.

La chape asphaltique garnissant les corniches avant sera établie après mise en oeuvre d'un lissage de béton de pente comprenant des coins soupés. La finition terminée par un bourrelet en zinc incorporé dans l'épaisseur de la chape.

En façade en retrait le couvrant 4e étage comprendra une nochère trapézoïdale 10x15 minimum avec remontée en zinc en forme de bavette incorporée entre les épaisseurs de la chape asphaltique.

Quelle que soit l'origine des zincs mis en oeuvre, ils seront toujours garantis de première fusion.

9. Egouts

8ème feuillet

Le réseau d'égouttage sera réalisé en grès vernissé de première qualité avec pentes comprises entre 2 et 5 %. Les gros diamètres pourront cependant être remplacés par des canalisations en béton.

Les chambres de visites seront maçonnées en 20 cm d'épaisseur et cimentées intérieurement. Elles seront munies d'un couvercle en fonte protégé par une couche de peinture anti-rouille de première qualité.

Les sterfputs sont repris au plan, ils seront d'un modèle en grès avec grille en fonte.
Dans le hall d'entrée de l'immeuble, il existera, sous le cadre paillasson, un SP reprenant les eaux de nettoyage du hall. Ce SP sera raccordé à un SP à buselure installé en sous-sol afin d'assurer une double occlusion.

Le raccordement au collecteur s'effectuera selon les directives du Service des Travaux de la Ville de Nivelles.

./.

10. Vide poubelles

La colonne de vide-poubelles est placée avec accès par les paliers communs d'étage.

La réception du vide-poubelles se fait au niveau rez-de-chaussée dans le local prévu à cet effet. Ce local communique avec le dégagement général du parking.

La gaine du vide-poubelles sera ventilée par prolongation du conduit jusqu'à la toiture en une section de 20/20 minimum.

11. Sol des caves

Les locaux privatifs et communs du sous-sol seront, soit carrelés en dalles 30/30, soit réalisés à l'aide d'un produit coulé sur place, de ton gris rock-hill ou similaire, tandis que les garages et aire de manoeuvres auront ce même revêtement coulé mais de ton rouge.

12. Trottoir à rue

Le trottoir sera réalisé en dalles 30/30 grises de l'épaisseur imposée par la Ville et posées selon directives de celle-ci.

13. Enduits sur murs

Les enduits seront réalisés en deux couches de mortier gris et une couche de mortier blanc à la chaux grasse additionnée de plâtre.

Il est prévu des équerres de protection à tous les angles saillants, jusqu'à une hauteur de 1.50 m, sauf aux fenêtres.

9ème feuillet

Une bouche de ventilation en matière plastique, de teinte blanche ou ivoire, sera placée dans les WC et salles de bains.

Les emplacements réservés pour carrelages sont décrits au poste "revêtements de murs". A l'emplacement des carrelages, les maçonneries seront, soit revêtues d'un cimentage à la chaux de Tournay pour pose de carrelages par collage, soit laissées nues.

14. Enduits des plafonds

Les plafonds seront réalisés en plafonnage classique ou au plâtre projeté mécaniquement sur les dalles de béton armé, avec ou sans coffrage perdu en héraklith.
Le couvrant du 4e étage comprendra un plafonnage sur plaques fibro-entoilées ou sur plaques gyplat avec enduit stuccovit.
Dans les livings, il sera placé une moulure gyproc d'une quinzaine de cm de développement dans l'angle entre les plafonds et les murs.

./.

15. Chapes

Les chapes seront réalisées selon description donnée au poste "isolation phonique" - elles seront lisses et planes, en composition lourde.
Il est prévu de placer des chapes dans les salles de séjour, les halls d'entrée et de nuit, les débarras et chambres.

16. Revêtement coulé

Un revêtement de sol en rock-hill ou similaire est prévu en variante pour les pavements de caves ainsi qu'il a été dit ci-avant.
Dans les garages, un cimentage lissé sera réalisé sur béton maigre de ton rouge.

17. Accessoires

Il sera placé un registre de ramonage à la base du conduit du chauffage central.
Lorsque les soupiraux sont placés, ils sont munis de plaques ajourées en fonte avec chaîne de fixation ou de grilles préfabriquées en ferronnerie.
Une coupole en plexiglas double paroi sera placée au plafond de la cage d'escalier, elle sera fixe.
Une coupole amovible ou une dalle de béton sera installée au-dessus de la trémie de l'ascenseur si le constructeur en fait la demande.

La partie supérieure de la cage d'escalier sera équipée d'un vantail de sécurité dont l'ouverture, d'au moins 0.5 m2 sera commandée par un dispositif automatique à fusible se déclenchant en cas d'incendie.

Oème feuillet

Ainsi qu'il a été dit au poste "égouttage" un cadre paillason avec SP incorporé sera placé dans le hall d'entrée de l'immeuble.

18. Déménagements

Des poutrelles de déménagements fixes, ou des emplacements pour une poutrelle mobile, seront établis en façade principale au niveau de la terrasse du 4e étage.
Pour les déménagements de ce dernier étage, une chèvre devra être installée par les déménageurs dans la corniche. Elle sera haubanée par fixation dans des crochets prévus sous la corniche du couvrant 4e.

./.

19. Menuiseries

Les menuiseries extérieures seront réalisées en méranti ou bois similaire, protégées en usine par un produit fongicide et sur place par une peinture appropriée.
Tous les châssis des locaux privatifs seront exécutés pour recevoir des doubles vitrages.

L'équipement des appartements sera réalisé suivant les directives des plans de façade et suivant les possibilités d'approvisionnement en usine afin d'assurer le maximum de garantie d'étanchéité.

La quincaillerie de toutes les menuiseries tant intérieure qu'extérieure, est toujours comprise avec poignée de manoeuvre, plaques de propreté etc ... En principe la finition de cette quincaillerie est de l'aluminium inaltérable ton naturel anodisé ou protégé par tout autre traitement.

Les placards extérieurs comprennent une partie inférieure jusqu'à hauteur de ± 200 et une partie supérieure. La partie inférieure est subdivisée par une division verticale intermédiaire. Une des moitiés de l'armoire ainsi déterminée comprendra 4 planches. Il n'y a pas de division dans l'autre partie ni dans l'armoire supérieure.
Ces armoires sont fermées par des portes à ossature bois revêtue de planchetage en PVC, portes montées sur dormant.
Un placard est prévu pour chaque appartement du 4e étage.

Les portes des garages sont décrites avec le poste "ferronnerie".

Menuiseries intérieures :

11ème feuillet

Les portes comprennent deux faces unies sapelli ou similaire avec couvre-chant en bois massif sur 2 côtés minimum.
Les portes se montent sur des chambranles-ébrasements à peindre.
Elles sont pré-vernies en usine, finition satinée.
Les portes entre halls et salles de séjour sont des portes avec grand vitrage.
Les portes des chambres sont des modèles "petit vitrage" ou, sur demande, des portes pleines.
Les autres portes sont pleines

Toutes les portes donnant accès, à tous les niveaux, à la cage d'escalier, sont des portes coupe-feu à fermeture automatique.
Toutes ces portes s'ouvrent dans le sens de la sortie des appartements vers l'escalier.

Les portes comprennent une serrure avec crosse et plaque en aluminium inaltérable.
Les portes d'entrée des appartements sont munies d'une serrure de sûreté ZEISS ou similaire.

./.

Les portes des caves sont du type "hard-board", elles sont montées sur petits dormants.

La porte de la chaufferie est une porte type "coupe-feu" "30 min".

La porte en sous-sol au pied de l'escalier est une porte coupe-feu également, munie d'un ferme-porte.

Cache-tentures :

Les fenêtres des salles de séjour, chambres et cuisines sont équipées de cache-tentures à tous les niveaux. Ils comprennent une planche verticale reprenant le profil du chambranle des portes ou un profil analogue, fixée à une planche horizontale de 12 cm de largeur sur laquelle est monté un double rail. Les cache-tentures débordent la largeur de la fenêtre de part et d'autre.
Si un acquéreur désire faire placer un cache-tentures d'un modèle différent (incorporation d'éclairage, persiennes, lambrequin, ...) il devra le signaler à l'entreprise lors de la réalisation du gros-oeuvre de son étage. Un prix sera communiqué en variante et l'exécution s'effectuera après approbation de celui-ci.

S'il est fait usage de persiennes en façade principale, elles seront obligatoirement de teinte coquille d'oeuf, y compris pour les rubans.

S'il est fait usage de rideaux en façade principale, ils seront obligatoirement en voile flou unis sans incrustations ni bordures, de la hauteur complète de la fenêtre. La teinte sera écrue ou blanche.

Les tentures en façade principale seront obligatoirement doublées en teinte coquille d'oeuf ou blanche, si elles ne sont pas placées avec des rideaux ou des persiennes.

2ème feuillet

Ces impositions seront d'application, à moins que l'assemblée des copropriétaires en décide autrement.

Si un acquéreur désire faire placer un volet mécanique dans une baie extérieure, il est tenu de le signaler au minimum un mois avant la réalisation de l'ossature de son niveau. Cette possibilité n'est accordée que dans la mesure où la chose sera possible, l'Ingénieur Conseil responsable de la stabilité du bâtiment décidant dans ce cas. Les volets extérieurs appliqués ou les caisses de volets mécaniques appliquées extérieurement sont interdits, tant en façade principale qu'en façade postérieure. Le coût de la réalisation du volet serait communiqué en temps utile à l'acquéreur.

./.

Si des acquéreurs souhaitaient installer des tentes en façade principale, le modèle devrait être approuvé au préalable par l'assemblée des copropriétaires qui déciderait également de la teinte et du genre de tissu à mettre en oeuvre.

Plinthes :

Dans tous les locaux munis d'un revêtement de sol souple, il sera placé une plinthe à peindre 3/4" x 7.5 sapin du Nord, avec bord supérieur arrondi ou chanfreiné. Les plinthes seront peintes en 2 couches, la dernière étant satinée.

Entre-portes :

Entre les locaux revêtus de sols différents ainsi qu'aux endroits où la chose serait utile pour une question de raccords ou de dessins, il sera placé un entre-porte en matière plastique de teinte noire.

Les locaux marqués "réserve" dans les divers appartements sont fermés par une porte assortie aux portes intérieures des appartements. Il n'est pas prévu de rayonnage à l'intérieur de ces réduits.

Les cuisines seront équipées du bloc "building" des Ets Crahait en tôle émaillée et comprenant :
un meuble bas de quatre portes avec tablette en formica, avec 2 cuvettes en acier émaillé vitrifié alimentées par un mélangeur à bec orientable. Un tiroir et un faux tiroir devant les cuvettes.
un meuble mural suspendu de 4 portes, mesurant 1.60 m de longueur.
En variante, il est possible d'obtenir un ensemble de même valeur en bois stratifié.
Les accès aux aéras se feront par panneaux montés à vis sur cuvettes ou par petits portillons avec charnières et verrous de fermeture selon disposition des lieux.
Une hotte électrique de 60 cm est prévue dans chaque appartement.

13ème feuillet

20. Vitrerie

Tous les vitrages des parties privatives sont réalisés en vitrage double de verre clair avec espace d'air de 11 à 13 mm.
L'épaisseur des volumes est calculée d'après les normes du fabricant et la pose s'effectue avec double mastic injecté et calage méticuleux des volumes à l'aide d'espaceurs et cales en néoprène ou en hêtre traité selon normes du fabricant des doubles vitrages. Le mastic sera conforme aux recommandations du Centre Scientifique et Technique de la Construction. Les vitrages doubles sont couverts par une garantie d'usine de cinq ans minimum.

Les portes intérieures des appartements recevront un verre imprimé de luxe de 4 mm d'épaisseur minimum.

./.

21. Carrelages

a) parties privatives

Le système d'isolation phonique et de préparation du carrelage a été décrit au poste "isolation phonique".
Il est prévu, pour les salles de bains et les WC, une céramique 5/5 de ton blanc uni (ou jet).
Les murs de salles de bains seront carrelés en faïence 15/15 ton pastel jusqu'à une hauteur de 1.50 m.
La renfermeture de la baignoire sera également carrelée.

Il n'y aura pas de plinthe entre le revêtement en faïence des murs et le sol.

Le sol de la cuisine sera carrelé en granito 20/20 de bonne qualité.

Les revêtements des terrasses privatives seront réalisés en carreaux de terre cuite résistant à l'extérieur, ou en céramique 10/10 deuxième choix, et terminés vers l'extérieur par un profil approprié.

Le Service Technique de l'Entreprise et l'Architecte sont à la disposition des acquéreurs pour examiner avec eux toutes solutions en variante pour les différents types de revêtements de sols ou de murs, tant au point de vue matière qu'au point de vue teinte, format, etc ... Leur attention est attirée particulièrement sur les délais parfois extrêmement longs demandés par la fourniture de carrelages non courants.

b) parties communes

Le hall d'entrée sera revêtu de dalles 40/40 travertin, marches, contre-marches et plinthes de 10 cm assorties.
Les halls communs à chaque étage et les dégagements vers escaliers, seront carrelés en granito beige ou en céramique 10/10 et plinthes en faïence.

14ème feuillet

22. Revêtements de sols souples

Les halls d'entrée privatifs, y compris le dégagement de nuit, et les livings, recevront un tapis plain collé en plain (tapisom S 600 ou tapis de même valeur).
Les chambres à coucher et les débarras recevront un revêtement de sol en tapiflex qualité confort (ou tapis de même valeur).
Le plat des marches de l'escalier hélicoïdal sera garni par du tapisom collé en plain.
La mise en oeuvre sera conforme aux normes du fabricant.
Les revêtements se placent sur des chapes qui ont été décrites précédemment et se raccordent ainsi qu'il a été dit au poste "carrelages" à l'aide d'entre-porte en matière plastique de teinte noire si nécessaire.

./.

23. Marbrerie

Les fenêtres seront munies de tablettes en 2 cm d'épaisseur de marbre beige poli formant saillie de ± 3 cm par rapport au nu du plafonnage, ou de marbre gris légèrement veiné.

En plus des plinthes prévues dans le hall d'entrée, un ébrasement en marbre en 2+2cm ou en 3cm sera réalisé autour de la porte d'ascenseur au niveau de l'entrée.

24. Installation sanitaire

La distribution d'eau froide et d'eau chaude sera réalisée avec compteurs particuliers en location installés dans des locaux privatifs.

Les alimentations en eau sont réalisées en tubes d'acier galvanisés à chaud dans les sections appropriées au débit.
Les raccords aux appareils s'effectuent à l'aide de raccords "plombiers" en cuivre chromé lorsque le raccord est apparent, et en galvanisé dans les autres cas.
Les robinets double-service se montent directement sur les canisations en galvanisé.

Les alimentations en gaz, pour les cuisinières, se réalisent en tubes d'acier protégés par une galvanisation à chaud.

Les chutes et décharges se réalisent, soit en plomb, soit en PVC d'un type adapté aux températures d'eau à recevoir.

La colonne principale pourra être réalisée en éternit type sanitaire ou en PVC.

Les décharges des éviers de cuisines sont prévues pour écoulement d'eau chaude.

La ventilation primaire est assurée par le prolongement de la colonne jusqu'à l'air libre.

15ème feuillet

L'installation sera réalisée conformément aux normes éventuelles de l'Administration Communale.
La distribution d'eau chaude centrale sera réalisée par boucle. Cette boucle d'eau chaude sera calorifugée à l'aller comme au retour et sera équipée d'une pompe de circulation si nécessaire.
Il est prévu un adoucisseur général sur toute la distribution d'eau du bâtiment (eauchaude et eau froide) ainsi que l'alimentation de la chaudière.
En outre, il est prévu la distribution de l'eau de pluie par un robinet dans chaque salle de bains, sous le lavabo, à partir d'une citerne en sous-sol et d'un petit groupe hydrophore.

./.

Les appareils suivants sont prévus dans chacun des appartements, y compris leurs canalisations et accessoires :

dans les cuisines

un évier de 2 cuvettes en émail vitrifié avec mélangeur décrit dans les meubles de cuisines Crahait, ou évier inox double cuvettes et égouttoir pour les meubles en bois stratifié, ainsi qu'une prise de gaz bouchonnée pour réchaud.

dans les salles de bains

Il est placé une baignoire en fonte de 1.60 m de longueur environ, munie d'un mélangeur bain-douche avec flexible, vidange par bouchon et chaînette.

Un lavabo en porcelaine vitrifiée monté sur consoles ou attaches appropriées avec robinets eau chaude et eau froide, vidange par bouchon et chaînette. - deux robinets d'arrêt.
Glace indépendante de la largeur aproximative du lavabo et de 40 cm de hauteur minimum, le bord supérieur de la glace étant placé à 2m de hauteur.

Un porte-essuie double chromé.

Un bidet assorti au lavabo, robinets eau chaude et eau froide, vidange par bouchon et chaînette, deux robinets d'arrêt.

dans les WC

Un WC chasse dorsale double couvercle bakélite noire avec robinet d'arrêt chromé et porte-papier.

Un lave-mains avec robinet d'eau froide est prévu dans le WC de chaque appartement.

Suivant les plans, certains appartements comportent un second WC dans la salle de bains.

16ème feuillet

parties communes

Trois robinets double-service à placer dans les emplacements à déterminer dont un dans le parking.
Raccordement de la chaudière à l'eau de ville ainsi que l'installation de l'adoucisseur.
Les compteurs gaz de placent en cave.

./.

25. Electricité

L'installation électrique sera encastrée dans tous les locaux plafonnés. L'appareillage sera encastré et de teinte ivoire. Toutes les prises sont munies d'un disque rotatif lorsqu'elles se placent en plinthes. Les boutons de commande des minuteries sont lumineux dans les parties communes.

L'installation sera réalisée en apparent dans les caves, soit en câbles, soit en fils sous tubes de matière plastique. L'appreillage y sera également apparent et de teinte brune ou gris

Tous les appareils et accessoires mis en oeuvre devront être porteurs de la garantie CEBEC.
L'installation sera établie conformément aux normes de la Société Distributrice et réceptionnée par l'Organisme délégué de cette Société.

Il existera dans chaque appartement, un tubage vide en attente pour le téléphone.
Dans les livings, il sera placé un tubage vide pour arrivée de la télédistribution.

Les parlophones et la commande de l'ouvre-porte seront placés dans les halls d'entrée.
La sonnerie sera placée dans le hall privatif avec bouton d'appel situé sous la plaque du parlophone dans le hall d'entrée.

Les compteurs se placent dans un local prévu à cet effet dans le sous-sol.

parties communes

Si la Société Distributrice l'exige, un compteur indépendant sera placé pour l'ascenseur sinon celui-ci sera raccordé sur le compteur des parties communes.

17ème feuillet

Le compteur commun desservira :
- un point lumineux simple direction dans chaque local commun
- l'alimentation du parlophone et du chauffage ainsi que du groupe hydrophore
- une prise de courant + terre dans la chaufferie
- une minuterie cage d'escalier avec 2 poussoirs et 2 plafonniers par étage
- une minuterie hall d'entrée et hall commun de chaque étage avec 3 poussoirs et 2 plafonniers par étage, outre l'équipement du hall d'entrée.
- une minuterie parking + accès réserve garage avec 9 poussoirs et 9 TL
- une minuterie couloir réserve avec 3 poussoirs et 3 points lum.
- le circuit d'éclairage des caves privatives

./.

Le parlophone sera situé dans le hall d'entrée, les extrémités dans les locaux privatifs sont décrites au paragraphe suivant.

Les consommations du (ou des) compteur(s) relatif(s) aux parties communes seront réparties au prorata des 10.000e, quel que soit le niveau de l'appartement. La consommation relat à l'éclairage du parking sera considérée comme négligeable par rapport à la consommation générale et n'entraînera pas de décompte séparé.

Les garages fermés seront raccordés sur le compteur individuel de l'appartement et un point lumineux deux directions et une prise mono + terre feront partie de ces garages.

parties privatives

L'installation de chaque appartement comprendra un tableau installé à proximité d'un aéra. Il comprendra au minimum 3 circuits + 1 circuit indépendant pour la cuisinière électrique éventuelle se terminant par un boîtier à bornes encastré. Comme il a été dit dans les remarques générales, il est prévu par appartement un tube vide pour TV et un tubage pour téléphone.

Les parlophones et ouvre-portes sont raccordés au hall d'entrée avec terminaison dans le hall privatif à proximité de la porte d'entrée de l'appartement.

Chaque living comprendra 2 points lumineux ensemble au plafond en 2 directions et 4 prises.

Dans chaque cuisine : 1 point lumineux central simple direction/ 1 prise de courant double/ 1 prise de courant simple et 1 prise bi-polaire avec terre. Ces diverses prises se placent à 1.20 m. Alimentation éventuelle pour cuisinière électrique ainsi qu'il a été dit ci-avant.

Dans chaque chambre à coucher : 1 point lumineux central à 2 directions dont une commandée par un interrupteur à tirette/ 2 prises de courant.

18ème feuillet

Dans chaque salle de bains : 1 point lumineux en applique situé au-dessus du lavabo à 1.80 m de hauteur/ 1 prise de courant avec terre placée à 1.20 m de hauteur. L'interrupteur commandant le point lumineux sera bi-polaire et situé à l'extérieur du local et coupera également la prise.

Dans les WC : 1 point lumineux simple allumage en applique au-dessus du lave-mains.

Dans les halls privatifs : 1 point lumineux en 2 directions.
Dans les halls de nuit : 1 pt lumineux central à 2 directions.
Dans les réserves (sauf appartement 1 chambre) : 1 pt lumineux en applique au linteau de la porte en simple allumage.
Dans chaque cave privative : 1 pt lumineux alimenté par compteur des parties communes.

/

Un plan de cet équipement privatif sera soumis aux acquéreurs avant exécution.
Toutes solutions souhaitées en variante peuvent faire l'objet d'une étude complémentaire à établir par les Services Techniques de l'Entreprise, ou par l'Architecte.

26. Télévision

La rue possède la télédistribution ; les raccordements ainsi que la redevance d'abonnements seront à charge des occupants.

27. Ferronneries

Les garde-corps extérieurs seront réalisés en aluminium anodisé. L'étude sera faite en collaboration avec l'Architecte sur base des éléments préfabriqués du commerce.

Les ferronneries intérieures seront peintes en 3 couches et ne seront pas métallisées. Elles comprennent principalement l'escalier hélicoïdal, y compris son garde-corps avec couvre-rampe en matière plastique ainsi que les garde-corps au palier d'arrivée dudit escalier.

portes des garages

Les portes de garages seront de construction entièrement métallique et du type basculant.
Elles seront équipées par ressort et comprennent une poignée de manoeuvre avec serrure incorporée.
Les portes sont protégées par une couche de peinture anti-rouille, par galvanisation avant mise en oeuvre.
La face extérieure des portes sera peinte en 2 couches, la dernière étant de l'émail.

19ème feuillet

28. Chauffage central

Les températures suivantes sont garanties dans chaque appartement pour une température extérieure de -10° :
cuisines 20°/ livings 22°/ salles de bains 24°/ chambres 18°/
Le contrôle des températures s'effectuera selon les normes belges pour une température de chaudière ne pouvant dépasser 90°.

L'équipement du chauffage comprend : une chaudière avec son appareillage mazout complet destiné à l'utilisation du gasoil/ tous les appareils de sécurité et de régulation (y compris sonde extérieure).

./.

Un tank mazout d'une capacité de 7000 litres sera installé dans l'aire de parking au rez.
L'alimentation du tank sera placée sous un couvercle parfaitement accessible. Dans cette chambre de visite se trouvera l'évent avec sifflet permettant un remplissage automatique.

Les radiateurs seront réalisés en acier de marque DEF ou similaire, avec solution en variante pour convecteurs.
La distribution se fera en circulation forcée en utilisant un circulateur installé dans la chaufferie.

Dans la partie privative, il sera placé sur chaque radiateur, un répartiteur de chaleur "calorius" ou similaire. Le relevé de ces compteurs se fera par le service de la firme qui les aura fournis. Cette firme établira, en outre, les bordereaux de répartition de consommation entre les différents occupants de l'immeuble, selon indications à fournir par le Syndic.
Ce relevé est à charge des occupants.
Avant répartition selon relevé des répartiteurs, il y aura 20 % de la consommation qui seront divisés proportionnellement au nombre de 10.000e - à moins que l'assemblée générale en décide autrement.

Le premier contrat pour fourniture de mazout sera passé par l'Entrepreneur pour une durée de cinq ans maximum avec la firme qui aura fourni le tank et qui l'amortira à raison de 20 centimes par litre à déduire des ristournes habituelles.

Une distribution d'eau chaude sanitaire est prévue pour les salles de bains et cuisines.

remargue

Une variante pour chauffage collectif au gaz naturel est à l'étude. Dans ce cas, le tank ne serait pas installé.

20ème feuillet

29. Ascenseur

L'ascenseur sera équipé d'une cabine pour 4 personnes avec portes métalliques automatiques. La cabine sera du type "luxe" et comprendra un seuil de sécurité.

La machinerie sera installée dans un cabanon sur la plateforme.
L'entretien gratuit pendant un an sera assuré par le fournisseur de l'ascenseur. Passé ce délai, il sera à charge des occupants, au proprata des 10.000e de copropriété, quel que soit le niveau occupé.
La consommation de l'électricité est également reprise par le compteur des parties communes de l'immeuble et partagée au prorata des 10.000e.

./.

30. Décoration du hall d'entrée

L'équipement du hall comprendra une porte d'entrée en glace trempée. L'ouvrant sera muni d'une poignée poussoir.
La porte d'entrée sera équipée d'un ferme-porte automatique.

Le sol, les marches et contre-marches, les plinthes et le tour d'ascenseur seront en marbre travertin.

L'équipement du hall d'entrée sera complété par :
un ensemble boîtes aux lettres/ un grand miroir/ un bac à fleurs/ des appliques/ un éclairage permanent de nuit/ un cadre paillasson.

Les murs seront revêtus de vinyl et une porte en bois largement vitrée séparera le hall d'entrée du hall commun au niveau de l'entrée.

31. Peintures

Ainsi qu'il a été dit au poste "menuiseries", les boiseries seront entièrement peintes ou vernies, qu'elles soient intérieures ou extérieures. Les finitions ont été décrites précédemment.

Les plinthes, cache-tentures, placards, chambranles-ébrasements, seront peints en 2 couches minimum avec finition à l'émail satiné.

Les portes intérieures recevront une finition en vernis satiné appliqué en usine. Le vernissage des chants des portes sera exécuté après placement.

Les peintures prévues en finition satinée peuvent être remplacées par de la peinture à l'huile, par un émail brillant, sur demande des acquéreurs et suivant devis à étudier.

Les peintures privatives, autres que celles des boiseries, ne sont pas comprises dans le prix remis.

Dans les parties communes, les peintures seront faites entièrement, y compris celles sur plafonds et murs.

Les plafonds et murs de la cage d'escalier, hall commun, y compris rez-de-chaussée, recevront 2 couches de latex après enduisage préalable en recherche ou après pose d'un papier sciure.

Dans le hall d'entrée ainsi qu'il a été dit au paragraphe précédent, il sera fait usage de Suwide ou similaire pour les murs. Les plafonds sont peints en 2 couches minimum de latex. Une moulure décorative est prévue au raccord mur/plafond du hall d'entrée.

Enregistré à Charleroi III, le 21 MARS 1977
vol. 21 fo 85 c. 19 rôles 0 1 renvois 1 ant.
Reçu deux cent vingt francs taxe.
Le Receveur
Ch. BRASSEUR

21ème et dernier feuillet



A N N E X E N° IV

Règlement général de copropriété relatif à un immeuble à appartements à ériger à Nivelles à l'angle des rues Seutin et Marlet, dénommé RESIDENCE " LE TOUQUET ".

CHAPITRE I - EXPOSE

Article 1.-

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

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs.

Sauf dérogations spécialement prévues ci-après, elles sont en conséquence, immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires. Ce Statut sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2.-

Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications, dans les conditions qu'il détermine. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées aux cessionnaires par les cédants du droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

Article 3.-

Premier feuillet

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement de copropriété.

CHAPITRE II - STATUT

Section I - Copropriété indivise et propriété privative

Article 4.-

Le présent statut concerne un immeuble à appartements, avec garages qui sera dénommé " RESIDENCE LE TOUQUET ".

Cet immeuble sera construit sur un terrain situé à Nivelles à l'angle des rues Seutin et Marlet et y cadastré Section D numéros 306 d; 307 a, 310 d et 311 f.

L'immeuble comportera des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les propriétés privatives sont dénommées "Appartements", "Garages", ou de façon générale "autres locaux privatifs" ou "parties privatives".

Toutefois, par le mot "appartement" repris dans le présent règlement de copropriété, il y a lieu d'entendre tout local privatif.

Renonciation à accession

Pour donner à cette division en parties privatives et en parties communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain, actuels ou futurs, se cèdent les uns les 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) à l'appartement et aux parties privatives dont il se réserve la propriété entière et exclusive.

2) aux quotités afférentes au même appartement et aux parties privatives dans les parties communes de l'immeuble.

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

Article 5.- Division en dix-millièmes

Les parties communes sont divisées en dix-mille/dix millièmes, attribués aux appartements, garages et parties privatives dans la proportion des valeurs et surfaces respectives de ces éléments privatifs.

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

Deuxième feuillet

Article 6.- Description, plans.

Un tableau descriptif de l'immeuble et un tableau indiquant les quotités des parties communes jointes à chacun des éléments privatifs de l'immeuble, figurent en annexe dans l'acte de base.

Les différents plans se rapportant à la construction sont également annexés au dit acte.

Article 7.- Description des parties communes.

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment :

le terrain, les fondations, les murs extérieurs et les refends, les balustrades, appuis de balcons et fenêtres, les balcons à l'exclusion de leur revêtement, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, balcons, fenêtres, les garde-corps, les cheminées, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements ou autres locaux privatifs ou des locaux en dépendant, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements et locaux.

Les entrées avec leurs portes, les porches et halls d'entrée, les escaliers, les cages des escaliers, les paliers, les descentes, couloirs et corridors, l'ascenseur complet et sa machinerie, les locaux de chuaffage central et la chaudière, accessoires et tuyauteries (les radiateurs et tuyauteries dans l'appartement et autres locaux privatifs affectés à l'usage particulier de ces appartements ou locaux, sont parties privées), le toit ou la terrasse surmontant l'immeuble avec les descentes, 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 8 juillet 1924, et l'usage.

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

L'hypothèque et tout droit réel sur un appartement ou autres locaux privatifs grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Chaque propriété privative comportera, à l'exclusion des parties communes, les parties constitutives de l'appartement et/ou autres parties privatives, et, notamment le plancher ou le parquet ou revêtement, avec leur soutènement, le revêtement des balcons dans la mesure où la jouissance en est privative, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements et/ ou autres parties privatives, 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 et autres locaux privatifs qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant ou même qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais sert à l'usage exclusif des dits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

troisième feuillet

Article 9.- Droits sur les parties privatives.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de ces locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à condition de ne pas nuire 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 disposition intérieure de ses locaux, par exemple, réunir en un seul, les locaux privatifs d'un même niveau et de les rediviser ensuite suivants d'autres types, 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 de faire à l'intérieur des 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, sauf ce qui pourrait être prévu à l'acte de base.

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix, à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons voisines contiguës, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

La même autorisation pourra être donnée à des locataires si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Article 10.- Modifications aux choses communes.

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'ensemble des copropriétaires les concernant, statuant à la majorité des trois/quarts des voix, sous la surveillance du ou des architectes attitrés de l'immeuble.

Pour ces travaux,il sera fait appel, à la S.P.R.L. " Entreprises Générales du Bâtiment ADAM et Compagnie " de Marcinelle, ou successeurs.

Article 11.- Style et harmonie de l'immeuble.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix.

uatrième feuillet

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps et de toutes les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur, et cela, même en ce qui concerne les peintures.

Article 12.- Volets, persiennes, téléphone, télévision.

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes ; ils devront être de ton blanc uniforme et de modèle agréé par l'assemblée générale.

Par vocable "persiennes", il faut entendre également le type "Luxaflex".

Les fenêtres en façade principale, si elles sont garnies devront l'être soit de rideaux ou voiles flous, de couleur blanche, en tergal, soit de tentures dont l'intérieur sera doublé d'un tissu de ton blanc ou écru.

Les copropriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou télévision, mais à ce sujet la dite assemblée générale fixera à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

Section II - Service et administration de l'immeuble.

Article 13.- Gérant ou syndic.

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

Le premier gérant sera désigné par l'entrepreneur vendeur pour une période d'un an, afin d'éviter des difficultés dues à l'incompétence éventuelle du gérant.

Il entrera en fonction dès que le Président des copropriétaires sera nommé; sa rémunération sera de quatre francs au dix millième.

Pour les années suivantes, la rémunération du gérant sera fixée par l'assemblée générale.

Article 14.- Défaillance du gérant.

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

Article 15.- Assemblée générale des copropriétaires.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine, maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 16.-

Cinquième feuillet

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ou leurs ayants droit sont présents ou représentés comme il sera dit ci-après, ou auront été dûment convoqués.

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

Article 17.- Assemblée générale statutaire.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération Nivelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions.

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

Assemblée générale extraordinaire

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant aussi souvant qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être, en tous cas, lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins 25 % des dix/millièmes afférents à l'immeuble.

Dans tous les cas, la convocation indiquera le jour, l'heure et le lieu de la réunion, en respectant les formes et délais prescrits ci-après.

Article 18.- Convocations aux assemblées.

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

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations seront faites par simple lettre non recommandée à la poste.

Deuxième assemblée

Dans tous les cas, si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière, avec même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée.

Le président annexera au procès-verbal de l'assemblée les récépissés postaux et décharges dont question ci-avant.

Article 19.- Ordre du jour.

L'ordre du jour est arrêtépar celui qui convoque ; tous points à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. IL faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne s'agisse de choses de très minime importance.

ixième feuillet

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

Il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions mais il ne peut être pris en suite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

Article 20.- Composition de l'Assemblée Générale.

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

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

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

Représentation d'un copropriétaire

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est 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, 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 21.- Présidence de l'Assemblée Générale.

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 le Conseil de Gérance.

Septième feuillet

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

Article 22.- Bureau des Assemblées, Composition.

Le bureau des assemblées est composé du président assisté de deux assesseurs et ,à défaut de ces derniers, du président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre des dix/millièmes. Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée.

La première année à partir de la réception des bâtiments, l'architecte de l'immeuble fera partie de ce bureau avec voix consultative, de même que l'entrepreneur ayant construit le bâtiment, ou leurs représentants.

Article 23.- Feuille de présence.

Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par les membres du bureau. Elle est signée en outre par les propriétaires qui le désirent ou leurs représentants.

Article 24.- Délibérations.

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires.
Les défaillants étant censés considérés comme approuvant la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.

Durant le 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 25.- Attribution des voix.

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de dix/millièmes.

Article 26.- Validité des délibérations.

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

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée, au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibèrera valablement quelque soit le nombre de dix/millièmes présents ou représentés, sauf dans le cas ou l'unanimité est requise.

Article 27.- Comptes de gestion.

huitième feuillet

Les comptes de gestion générale du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale, le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires ; le conseil de gérance a mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives, et il devra faire rapport à l'assemblée de sa mission en faisant ses propositions.

Annuellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du conseil de gérance et au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 28.- Registre des procès-verbaux.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signé par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les copropriétaires 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 gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

Section III - Répartition des charges et recettes communes

Article 29.- Principes.

Il existe des compteurs particuliers d'eau froide, d'élec-

tricité, d'eau chaude et de chauffage pour :

- chaque appartement
- les parties communes

Il en sera de même pour le gaz.

La consommation individuelle de ces compteurs incombe respectivement :

- à chaque occupant pour ce qui concerne les appartements et locaux privatifs.
- à l'ensemble des copropriétaires etdans la proportion de leur participation aux choses communes pour ce qui concerne les consommations relatives aux parties communes (garage exclus)
- aux occupants des boxes de parking et à raison d'un/septième par emplacement pour ce qui concerne les frais de ce parking.

L'ascenseur est au point de vue électricité branché sur un compteur particulier, sa consommation et son entretien sont à charge des occupants des appartements à raison d'un/quinzième par appartement des quatre niveaux.

C H A R G E S

L'acheteur est dans la même situation que s'il faisait construire une maison sur son terrain.

Il devra supporter :

1) la location et les frais d'entretien des compteurs généraux et divisionnaires à eau (chaude et froide), gaz et électricité ainsi que les obligations imposées par les compagnies distributrices ou à leur défaut par les constructeurs.

uvième feuillet

2) les frais de contribution annuelle de voirie.

3) les frais de copropriété, y compris le chauffage et l'ascenseur dès mise à disposition des premiers appartements.

Contrat d'entretien

Les différents corps de métier qui ont construit ou construisent l'immeuble sont tenus à des garanties.

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

C'est notamment le cas pour : l'ascenseur et le chauffage central, la plomberie, l'électricité, la toiture, etc.....

Le promoteur soumettra des contrats d'entretien aux copropriétaires. Il dégage sa reponsabilité dans le cas où des contrats d'entretien ne seraient pas conclus avec les entrepreneurs précités. De même un contrat d'entretien est souhaité en ce qui concerne la chape asphaltique qui doit être revue régulièrement.

Article 30.- Contribution aux charges communes.

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 et immuable 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 dès la création de ces dépenses communes.

Les frais d'entretien de renouvellements des chaudières du chauffage central seront réparties entre les divers copropriétaires proportionnellement au nombre de quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

Le chauffage central fonctionnera toute l'année sans interruption,sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Répartition du coût du combustible au chauffage central :

En ce qui concerne la consommation du combustible (l'immeuble étant désservi par un chauffage central au mazout et tout radiateur étant muni d'un compteur de chaleur), chacun des copropriétaires paiera sa quote-part, laquelle sera déterminée d'après le relevé du compteur et la répartition de la dépense de mazout d'après les indications du dit compteur.

Vingt pour cent de la dépense totale seront toutefois répartis entre chaque propriétaire au prorata du nombre de dix/millièmes qu'il possède ; le reste, soit quatre vingts pour cent du coût total annuel du carburant utilisé sera réparti entre les copropriétaires de l'immeuble, proportionnellement aux indications du compteur de chaleur dont il est question plus haut. Les dix/millièmes auxquels il est ici référé sont les dix/millièmes du tableau A.

Contrat de fourniture de combustible

ixième feuillet

L'entrepreneur vendeur passera avec les fournisseurs de combustibles pour le compte des copropriétaires un contrat, et ce, pour une durée de cinq ans maximum, et avec le fournisseur de son choix qui fournira le tank et qui l'amortira à raison de vingt centimes maximum par litre de carburant fourni.

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

L'assemblée générale peut à tout moment décider, à la majorité des trois/quarts des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux (eau, gaz, électricité, chauffage) ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services autre que celui prévu ci-avant.

Article 31.- Composition des charges communes.

Les charges communes comprennent notamment :

1) le chauffage, l'électricité, le gaz s'il existe, et l'eau de ville pour le service des parties communes.

2) la rétribution du gérant ou syndic et les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son concours.

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 gérant ou syndic.

5) les frais d'achat depoubelles et autres ustensiles nécessaires aux femmes d'ouvrages 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 des femmes d'ouvrages.

Cette énumération est exemplative et non limitative. Ces charges sont réparties selon indications du tableau A des dix/millièmes.

Les charges relatives aux réparations et à l'entretien des parties communes du bâtiment, du terrain, et à l'assurance contre l'incendie, la foudre et les explosions, sont réparties exclusivement selon indications du tableau B des dix/millièmes sauf ce qui est dit en ce qui concerne l'ascenseur et les garages.

Le coût des contrats d'assurances communs autres que ceux ci-dessus, est réparti selon indications du tableau A.

G A R A G E S

Les garages n'interviennent dans les charges communes que pour :

1) le nettoyage et l'entretien du trottoir devant, les entrées des garages à raison de un/treizième par garage et box.

zième feuillet

2) l'éclairage de l'aire de manoeuvre du parking (compteur particulier) à raison de un/septième par box.

3) l'utilisation de l'eau froide pour les garages et les boxes de voitures à raison de un/treizième par garage et box, (compteur particulier).

4) l'entretien et les réparations à l'aire de manoeuvre, du parking à raison de un/septième par box.

Article 32.- Ascenseur.

Les frais afférents à l'ascenseur seront supportés par les copropriétaires de l'immeuble à concurrence d'un/quinzième par appartement.

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix.

Article 33.- Réparations.

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

Article 34.- Réparations urgentes.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue

urgence, telles que conduites d'eau, ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières etc ...., le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation.

Article 35.- Réparations indispensables mais non urgentes

Ces réparations sont décidées par le Président et les deux assesseurs qui forment ainsi le 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.

Article 36.- Réparations et travaux non indispensables mais entrainant un agrément ou une amélioration.

Ces travaux devront être demandés par des propriétaires possédant au moins un/quart des quotités indivises de l'immeuble et devront être soumis par le gérant à une assemblée générale extraordinaire.

Ces travaux devront obtenir à l'assemblée l'acquiescement d'au moins les trois/quarts des voix attribuées à l'ensemble des propriétaires.

Toutefois, ces travaux pourront être exécutés, malgré un avis défavorable de l'assemblée générale, par une majorité possédant au moins les cinquante pour cent des voix convoquées à la condition que les propriétaires formant cette majorité s'engagent à supporter intégralement la dépense et qu'il n'en résulte aucun inconvénient pour les autres copropriétaires.

Article 37.- Accès des locaux pour réparations.

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

Douzième feuillet

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

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou locaux privatifs à un mandataire habitant l'immeuble ou l'agglomération nivelloise dont le nom, l'adresse et le numéro de téléphone devront être connus du gérant de manière à pouvoir accéder à l'appartement ou aux locaux privatifs, si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

Article 38.- Impôts.

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 dix/millièmes dans les parties communes de l'immeuble. (tableau B).

Article 39.- Responsabilité civile.

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 du recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires. (tableau B).

Article 40.- Usage personnel abusif.

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

Dans ce cas, l'assemblée générale décidera souverainement de la quote-part supplémentaire incombant à ce copropriétaire.

Article 41.- Recettes.

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes suivant les indications du tableau chiffrant ses droits en dix/millièmes et annexé à l'acte de base. (tableau B).

Section IV.- Assurances et renconstruction.

Article 42.- Contrat d'assurance obligatoire.

A.- 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 gérant contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers de la perte des loyers, dégâts des eaux et autres risques, le tout aux sociétés d'assurances et pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Treizième feuillet

B.- Les premières assurances seront contractées pour dix ans, par l'entrepreneur, et les copropriétaires seront tenus de reprendre les dites assurances pour la période restant à courir.

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

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

Article 43.- Polices d'assurance.

Chacun des copropriétaires aura le droit à un exemplaire des polices.

Article 44.- Surprime pour cause personnelle.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un copropriétaire 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 45.- Sinistre, indemnité.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant ou 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 sera 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 46.- Utilisation des indemnités-Reconstruction.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel, le gérant ou 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 gérant ou 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 leur part 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, autrement dit les trois/quarts des dix/millièmes.

atorzième feuillet

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé 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 propriétaires 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 propriétaires 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 payable 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 licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par le tableau chiffrant leurs droits en dix/millièmes.

Article 47.- Assurance complémentaire.

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, à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenirdans l'avance des frais de reconstruction éventuels.

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

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

Onzième feuillet

Article 48.- Assurance contre les accidents.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant ou syndic contre les accidents qui pourraient survenir de l'utilisation de l'ascenseur,que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étrangerà l'immeuble.

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

Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par chacun des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes. (tableau A).

Il en sera de même pour l'assurance à contracter au sujet des accidents pouvant survenir aux femmes d'ouvrage et/ou pour l'assurance de l'antenne collective de télévision s'il en existe ou pour toute autre assurance responsabilité civile nécessaire suivant l'avis de l'assemblée générale.

Les premières assurances seront contractées par l'entrepreneur et pour une durée de dix ans.

R E G L E M E N T D'O R D R E I N T E R I E U R

Article 1.-

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.

Livre de gérance

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 gérant ou 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 de gérance devra être mis à la disposition des copropriétaires à un endroit à déterminer par l'assemblée générale et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit.

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 résultent de décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

Section I - Entretien.

Article 2. - Peintures.

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant ou syndic.

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 3.- Cheminées.

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poëles 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 gérant ou syndic.

Section II - ASPECT.

Article 4.- Publicité sur l'immeuble.

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseignes, ni réclames,

garde-manger, linges et autres objets (sous réserve de dérogations éventuelles que pourrait prévoir l'article 15 ci-après).

Section III - ORDRE INTERIEUR.

Article 5.- Bois - Charbon.

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les garages.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin, avant dix heures.

Articles 6.- Vélos - Voitures d'enfants - Tapis.

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

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 7.- Travaux ménagers.

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

Article 8.- Gaz.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des travaux à gaz autres que du modèle imposé par la Compagnie distributrice.

L'utilisation de gaz en bouteilles est strictement interdite.

Article 9.- Animaux.

Les copropriétaires de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir des chiens, des chats, des oiseaux ou autres animaux qu'à titre de tolérance.

Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruits, 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 pourra 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 compte de réserve, le tout sans préjudice d'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 - TRANQUILLITE

Article 10.-

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 ni laisser faire aucun bruit anormal, l'emploi des instruments de musique,des appareils de téléphonie sans fil, radio, télévision, est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour et de la nuit.

Appareils électriques - Parasites

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

MOteurs électriques

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, les monte-charge s'il en existe, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique, et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage central, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

xx huitième feuillet

Article 11.- Bail.

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

Chaque appartement ne peut être occupé que par des personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

Les garages et boxes privés pourront être loués ou vendus à d'autres personnes que les propriétaires des appartements.

Article 12.-

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

Article 13.-

La distribution d'eau chaude sera assurée toute l'année.

L'eau chaude sera comptée aux copropriétaires suivant les indications des compteurs d'eau chaude qui seront installés

et au prix qui sera déterminé par la maison spécialisée chargée de faire le relevé de ces compteurs, à défaut, suivant décision de l'assemblée générale prise à la majorité des voix.

Section V - Destination des locaux.

Article 14.-

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle, avec usage mixte éventuel : appartement avec bureau.

Article 15.- Publicité.

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 et passages.

Il est spécialement interdit de faire de la publicité ou mettre des annonces sur les vitres des appartements en façade, sauf pour annoncer qu'ils sont à vendre ou à louer.

Cependant, il sera permis d'apposer, tant à l'extérieur que dans l'entrée, à un endroit à déterminer par l'architecte de l'immeuble, des plaques indiquant les nom et profession des occupants et dont le modèle sera uniforme.

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

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boite aux lettres ; sur cette boite aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite ; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée. Chaque boite aux lettres devra être pourvue d'un numéro.

x-neuvième feuillet

Dans l'entrée se trouveront les boutons d'appel du parlophone.

Article 16.- Dépôts de matières.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'y sera autorisé.

Toutefois, le propriétaire désireux de se servir d'un poële à mazout pourra posséder vingt litres de mazout en réserve dans son garage.

Il devra prendre toutes les mesures en vue d'éviter que la présence de ce combustible ou le fonctionnement du brûleur ne répande des odeurs désagréables.

Section VI.- Service de l'immeuble.

Article 17.-

Il n'est pas établi de concierge dans l'immeuble.

Il sera engagé par le gérant et sur la décision du Conseil de Gérance, une femme d'ouvrage qui aura pour mission de tenir en parfait état de propreté les communs, cour et trottoirs, évacuer les ordures ménagères et en général faire tout ce qui est d'usage dans un immeuble bien tenu et qui lui sera commandé par le gérant pour le service de l'immeuble.

Sa rémunération sera fixée par le conseil de gérance.

La première femme d'ouvrage sera engagée par le constructeur et il fixera sa rémunération pour une période d'un an.

Section VII - Gérance.

Article 18.- Conseil de gérance.

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

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

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

Le conseil de gérance surveille les achats de combustible, se fait remettre les prix et noms des fournisseurs proposés, s'assure de la qualité et de la quantité du combustible fourni ; il prend toutes dispositions prescrites pour le fonctionnement sûr et régulier de l'ascenseur.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique. Il délibèrera valablement si deux au moins des ses membres sont présents.

Les décisions sont prises à la majorité des voix.

En cas de partage, la voix du président de la réunion est prépondérante. Il n'est pas tenu compte des abstentions.

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

Article 19.- Gérant ou syndic.

Le gérant ou syndic sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir, soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux, et sa rémunération sera fixée à cette occasion.

Si le gérant ou 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. Pour la première fois, la gérance sera assurée par une personne désignée par le constructeur pour une durée d'un an.

Les gérants ultérieurs seront nommés ou réélus par l'assemblée générale statutaire pour un terme de deux ans.

Article 20.- Mission du gérant ou syndic.

Le gérant ou syndic a la charge de veiller au bon entretien des parties communes, au bon fonctionnement de l'ascenseur et du chauffage central, de surveiller les femmes

ngtième feuillet

d'ouvrage, 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 générale.

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

Article 21.-

Le gérant ou syndic désigne l'architecte attitré de l'immeuble.

Il veille au bon entretien en général de l'immeuble, toiture, égoûts, et canalisations.

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

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Article 22.- Comptes - Provisions.

Le gérant ou syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente annuellement à chaque propriétaire son compte particulier ; une provision sera versée au gérant ou syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

ngt et unième
uillet

Même si la provision était réclamée pour la facilité aux locataires, les propriétaires resteront responsables du paiement des charges communes, par leurs locataires.

Fonds de réserve

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 de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Le gérant ou syndic a le droit de réclamer le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale aux copropriétaires.

Défaillance d'un copropriétaire

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant ou syndic, ce dernier pourrait, avec l'autorisation du conseil de gérance bloquer le service de chauffage central et de l'eau chaude desservant l'appartement du défaillant.

Cette clause est essentielle et de rigueur, le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une manière quelconque à cette sanction serait passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de cinq cents francs par infraction, laquelle sera versée au fonds de réserve.

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

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant 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 intérêt 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 ou autre local privatif du défaillant est loué à bail, le gérant ou syndic est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Ces clauses sont d'application même si ce copropriétaire ne possède qu'un garage dans l'immeuble.

Le gérant ou 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 gérant ou syndic.

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

Section VIII - CHARGES COMMUNES.

Article 23.- Principe.

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

Article 24.- Consommation individuelle.

Les consommations individuelles du gaz, s'il existe, de l'électricité, de l'eau froide et chaude, sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.

Article 25.- Modification du mode de répartition des Charges.

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 - DISPOSITIONS GENERALES.

Article 26.- Arbitrage - Tribunaux.

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives au statut 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 de première instance de Nivelles.

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 le règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté demeurera déposé au rang des minutes de Maitre André GROSFILS, Notaire à Lodelinsart.

Il en sera polycopié des exemplaires qui seront remis aux intéressés au 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 possèderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet 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 seront 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.

ELECTION DE DOMICILE

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 Nivelles, faute de quoi, ce domicile sera élu de plein droit par chaque intéressé dans l'immeuble même.

ngt-troisième
uillet

Enregistré à Charleroi III, le 21 MARS 1977
11 f° 18 c. 19 rôles 2 renvois 1 ant.
Deux cent vingt cinq francs.
225. Le Receveur
Ch. BRASSEUR



A N N E X E V

Résidence "LE TOUQUET" à NIVELLES

Tableau des 10.000èmes

		Tableau A Appartements +	Tableau B Appartements garages
A	2	660	567
	3	660	567
B	1	731	627
	2	731	627
	3	731	627
C	1	818	702
	2	818	702
	3	818	702
D	1	590	506
	2	590	506
	3	590	506
A	4	431	370
B	4	642	550
C	4	514	441
D	4	676	580
Boxes - 1 à 7 =		7 x 90	630
Garages - 8 à 10 =		3 x 128	384
"	11		150
"	12 - 13 =	2 x 128	256
			10.000

Enregistré à Charleroi III, le 21 MARS 1977
Vol 58 c. 19 rôles 4 renvois 1 ant.
deux cent vingt-cinq francs.
Le Receveur

Ch. BRASSEUR

Administration communale de NIVELLES

(Province de BRABANT)

Formulaire B

PERMIS DE BATIR

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS DU COLLEGE ECHEVINAL

SEANCE du 17 MAI 1974

Présents : M.M. VANDER HEGGEN, bourgmestre-président ;

BERTRAND, DUFOND, Mme HENRY de GENERET,

échevins

et DEFLANDRE, secrétaire.

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par M. S.P.R.L . ADAM, relative à un bien sis à l'angle des rues Marlet et Seutin à Nivelles et tendant à y construire un immeuble à 13 appartements + garages ;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 22/2/1974. ;

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

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

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

(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan particulier d'aménagement n° 15 approuvé par arrêté royal du 7.6.1958, autre que celui prévu par l'article 17 de la loi organique du 29 mars 1962 ;

(1) Attendu que les travaux doivent s'effectuer ou les actes s'accomplir dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé par le collège des bourgmestre et échevins le ..... ; que ce permis de lotir n'est pas périmé ;

(1) (2) Vu la décision du ..... du fonctionnaire délégué accordant, sur proposition motivée du collège en date du ....., dérogation au susdit

(1) plan d'aménagement

(1) plan de lotissement ;

(1) Attendu que les travaux ou actes faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté royal pris en exécution de l'article 45 § 1er de la loi du 29 mars 1962 ;

(3) Vu les règlements généraux sur les lotissements ;

(3) Vu le règlement communal sur les lotissements ;

(3) Vu les règlements généraux sur les bâtisses ;

(3) Vu le règlement communal sur les bâtisses ;

.....

.....

.....

.....

(1) Biffer l'alinéa ou le membre de phrase inutile.

(2) Selon l'article 51 de la loi du 29 mars 1962 modifiée par la loi du 22 décembre 1970, la dérogation peut être accordée uniquement en ce qui concerne les dimensions des parcelles et des bâtiments, l'implantation de ceux-ci et les prescriptions relatives à leur aspect.

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

(4) A n'utiliser éventuellement que dans les cas définis à l'article 44 § 3 de la loi du 29 mars 1962, modifié par la loi du 22 décembre 1970.

ARRETE :

ART. 1er - Le permis est délivré à M. S.P.R.L. ADAM qui devra :

- respecter - en ce qui concerne l'architecture - les indications desplans annexés à la présente ;
- respecter - les normes imposées dans le rapport du 29/4/1974, de l'Office Scientifique de sécurité en ce qui concerne la protection contre l'incendie ;
- Il y a obligation de récupérer toutes les eaux de toiture dans une citerne. D'équiper celle-ci d'un hydrophore afin de permettre d'utiliser l'eau potable pour les besoins ménagers et l'eau de citerne dans tous les endroits où l'eau potable n'est pas indispensable.
- Les réseaux d'eaux potables et d'eaux de pluie devront être nettement séparés et ne pourront aboutir dans un même réceptacle (évier, lavabos,etc...) De plus, les robinets " eaux de pluie" devront porter un signe distintif.

(4) ART. 2. - Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du .....

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

ART. 4. - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins 8 jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

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

Ainsi fait en séance comme ci-dessus.

PAR LE COLLEGE :
Par ordre :
Le secrétaire,
(signé)
J. DEFLANDRE.

VILLE DE NIVELLES (BRABANT) - Nivelles

Le président,
(signé) A. VANDER HEGGEN

POUR EXTRAIT CONFORME :

Délivré le 17 MAI 1974

Le secrétaire communal,

NIVELLES TAXE COMM. 20 fr.

Le bourgmestre, ff.

Nous communiquer préalablement au début des travaux, un plan de la citerne et de l'installation avec justification (note de calculs). Communiquer au service technique communal la date de commencement des travaux et le nom de l'entrepreneur (sur form.III ci-joint).

Reçu deux cent vingt francs
Le Receveur
Ch. BRASSEUR

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

ART. 52. - Si, dans l'année de la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux, le permis est périmé.
Toutefois, le collège échevinal peut, à la demande de l'intéressé, proroger le permis pour une seconde période d'un an.
ART. 54 § 2. - Le permis délivré en application des articles 45 et 46 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le permis. Le permis doit reproduire le présent paragraphe.
ART. 54 § 4. - Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 66, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.