

2^e étage droit: WILMET-MARCHAL



CHARTRE DU
RÉSIDENCE "DELIMBORG,"
RUE DELIMBORG
MARCINELLE

ETUDE DE

Me JEAN-PIERRE GHEENS

DOCTEUR EN DROIT - NOTAIRE

AVENUE MARIUS MEURÉE, 89

MARCINELLE



L'an mil neuf cent soixante-sept,
le vingt-sept avril,

Devant Me Jean-Pierre G H E E N S, Docteur en
Droit, Notaire à Marcinelle,

Ont comparu:

Madame Marguerite-Marie-Victoire-Adèle C O R D I
E R, sans profession, veuve de Monsieur Louis-Fernand
M A R E S C H A L, née à Marcinelle le quatre avril
mil huit cent quatre vingt-neuf, demeurant à Bruxel-
les, rue Véronèse, 28,

D'UNE PART,

Monsieur Paul-Jean-Lucien B E L L A R D, entre-
preneur, né à Fontaine-Chaalis (Oise-France) le onze
janvier mil neuf cent vingt-neuf, et son épouse qu'il
assiste et autorise Dame Joséphine-Louise T I L M A N,
sans profession, née à Charleroi le quatorze septembre
mil neuf cent trente-trois, demeurant ensemble à Mar-
cinelle, rue du Culot, 9,

"mariés à Gilly le quatorze juillet mil neuf cent
"cinquante et un, sans contrat.-"

D'AUTRE PART,

Lesquels comparants ont exposés ce qui suit:

DESCRIPTION DU TERRAIN:

La comparante de première part est propriétaire
à Marcinelle d'un terrain sis rue Delimborg, cadastré
ou l'ayant été section A, partie du numéro 447-w-3,
d'une superficie totale d'après mesurage d'environ
cinq ares septante-sept centiares trente et un déci-
milliaires, tenant ou ayant tenu, outre à la dite rue
à MM. Dubray, Vercammen, la dite Dame Marguerite Cor-
dier et Lempereur ou représentants.

Tel que ce terrain est repris sous parcelle nu-
méro 1 teintée bleue pour une contenance d'environ
trois ares nonante-neuf centiares trente-huit décimil-
liaires, et parcelle numéro 2 teintée verte pour une
contenance d'environ un are septante-sept centiares
nonante-trois décimilliaires, en un plan dressé par
le géomètre expert immobilier Michel Rasse de Mont
sur Marchienne en date du dix-sept février mil neuf
cent soixante-sept, lequel plan dûment timbré demeu-
rera ci-après annexé, après avoir été signé "ne va-
rietur" par les comparants et le Notaire, pour être
enregistré avec les présentes.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ



Jean-Pierre Gheens
NOTAIRE

9, Avenue Marius Meurée
MARCINELLE

2

2

MARGNELLE, Rue Delimborg 32
Rifidna Delimborg

Ce terrain appartient en totalité sous plus grande contenance à Madame Marguerite Cordier, comparante d'une part pour avoir acquis les droits de son coindivisaire aux termes d'un acte de partage reçu par Me Sandron, Notaire à Charleroi le vingt-sept juin mil neuf cent quarante-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques de Charleroi le sept juillet suivant, volume 2346 numéro 8 et intervenu entre elle et Monsieur Pierre Cordier.

Tous deux l'avaient recueilli dans la succession de Madame Marie-Joseph Materne, veuve Etienne Cordier décédée le quinze mai mil neuf cent quarante-deux.

Madame Marie Materne, précitée, en était propriétaire pour l'avoir recueilli dans la succession des époux Pierre Materne et Victoria Cordier de Marcinelle décédés respectivement le vingt-neuf février mil neuf cent et le quatorze octobre mil huit cent nonante-neuf.

ACTE DE BASE

Les comparants susnommés ont conçu le projet d'ériger sur la parcelle de terrain numéro un prédécrite un complexe immobilier qui comprendra un immeuble à appartements multiples et garages dénommé "Résidence Delimborg" sis à front de la rue Delimborg, avec passage carrossable donnant accès à une cour arrière et à une série de garages privés ainsi qu'au tiers indivis d'un jardin d'agrément étant la parcelle de terrain numéro deux prédécrite; les deux autres tiers indivis seront la copropriété d'un autre complexe immobilier à construire à la rue de l'Ange sur la parcelle de terrain numéro trois, reprise au plan ci-avant mentionné.

La jouissance du dit jardin d'agrément sera commune dans sa totalité aux deux complexes immobiliers à construire.

Dans ce but, Madame Cordier, veuve Mareschal, prénommée s'oblige tant pour elle même que pour tous ayants-droit à un titre quelconque, à affecter la dite parcelle numéro 2 à usage de jardin d'agrément qui sera donc zone perpétuelle de verdure au profit des parcelles numéros 1 et 3, à l'exception des murs, clôtures et accès construits à cheval sur les limites de la dite parcelle numéro 2.

Monsieur et Madame Bellard prénommés feront à leurs frais l'aménagement initial du dit jardin d'agrément.

La construction de ce complexe immobilier sera érigée par Monsieur et Madame Bellard comparants d'autre part susnommés, à leurs frais et périls; il sera ou restera leur propriété ou deviendra celle de tiers de leur choix.

Le terrain, assiette des constructions à ériger restera la propriété de Madame Marguerite Cordier, pour être cédé par elle soit à Monsieur et Madame Paul Bellard en nom personnel, soit directement aux futurs acquéreurs de locaux privatifs désignés par ces derniers au fur et à mesure qu'ils se présenteront

Les amateurs achèteront donc:

-de Madame Marguerite Cordier, une quotité indivise de terrain qui sera égale à celle des autres parties communes en indivision générale qui seront affectées à leurs locaux privatifs dans ce complexe;

-de Monsieur et Madame Paul Bellard qui font édifier les constructions, outre un ou plusieurs éléments privatifs, une quotité indivise dans les parties communes générales des constructions, outre pour les acheteurs d'appartements, une quotité indivise dans les parties communes en indivision particulière.

Le complexe à construire sera soumis, de la volonté commune des comparants, dès sa division, au régime de la propriété horizontale ainsi qu'il est prévu à l'article 577 bis du code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) et sera doté d'un statut immobilier.

La confection des plans a été confiée aux architectes Louis Everaert et Emile Charlier, tous deux de Mont-sur-Marchienne; plans qui ont été approuvés par les services administratifs compétents. Les mêmes architectes ont établi le cahier des charges descriptif des ouvrages et matériaux à mettre en oeuvre.

Ces plans et cahier des charges, signés "ne varietur" par les parties et le Notaire, demeureront ci-annexés pour être enregistrés avec les présentes. Il s'agit de documents explicatifs fournis à titre de simples renseignements car tant que la construction ne sera pas complètement achevée, ils pourront toujours être modifiés pour autant que ces modifications ne nuisent en rien à la solidité de l'immeuble et à l'intérêt commun des propriétaires.

Les dits plans sont dressés sur neuf feuilles dûment timbrées, numérotées de 1 à 9.

Elles figurent:

Feuille numéro 1: plan d'ensemble des parcelles comprenant celles précisées ci-avant, dressé par Monsieur Michel Rasse, géomètre expert immobilier à Mont sur Marchienne, le dix-sept février mil neuf cent soixante-sept.

Feuille numéro 2: plan du sous-sol de l'édifice à construire dressé par MM. Everaert et Charlier, architectes à Mont sur Marchienne, le vingt octobre mil neuf cent soixante-six; ainsi que les feuilles de trois à neuf.

Feuille numéro 3: plan du rez de chaussée de l'immeuble à appartements multiples et garages à construire.

Feuille numéro 4: plan des garages privés en annexe sur la cour intérieure.

Feuille numéro 5: plan type I des divers étages de l'édifice à construire.

Feuille numéro 6: plan de la façade Nord, rue Delimborg.

Feuille numéro 7: plan de la façade arrière Sud

Feuille numéro 8: plan coupe de l'édifice à construire.

Feuille numéro 9: plan type II des divers étages de l'édifice à construire.

A l'issue de cet exposé, les comparants ont requis le Notaire soussigné d'acter authentiquement leur volonté de soumettre l'immeuble dont s'agit au régime de la propriété horizontale ainsi qu'il est prévu à l'article 577 bis du code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

Cet immeuble comprend outre les sous-sol, neuf garages, un local refuge notamment pour voitures d'enfants et vélos, six appartements, un passage carrossable, une cour arrière, le tiers indivis d'un jardin d'agrément, le tout réparti en un rez de chaussée et trois étages.

Chacun des appartements et garages de la "Résidence Delimborg" susdécrite est destiné à devenir la propriété privative de son propriétaire avec une quotité indivise des parties communes générales de l'immeuble, dont le terrain, outre pour les appartements, une quotité indivise des parties communes particulières; étant fait observer que le jardin d'agrément dont la jouissance sera aussi commune au complexe immobilier à construire à la rue de l'Ange sera chose commune indivise entre les deux complexes immobiliers à concurrence d'un tiers indivis pour le "Résidence Delimborg" et deux tiers indivis pour le

dit complexe à construire à la rue de l'Ange.

L'aliénation d'un élément privatif entraîne donc l'aliénation de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en seront l'accessoire.

De même, l'hypothèque et tout droit réel grév.nnt un de ces éléments grèveront tant la partie en propriété privative et exclusive que les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

Les parties communes sont précisées et réparties en dix mille/ dix millièmes, suivant tableau qui figurent au règlement de copropriété ci-annexé.

Un règlement de copropriété concernant le complexe dont s'agit a été dressé par les comparants qui en réitérent ici les termes. Il demeurera annexé aux présentes après avoir été signé "ne varietur" par les comparants et le Notaire et revêtu de la mention d'annexe par le Notaire soussigné pour être enregistré avec les présentes, de même que les autres annexes précitées.

Ce règlement a été établi par les comparants dans le but de déterminer les droits de copropriété et de propriété; d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement qui fera partie intégrante des présentes comporte notamment, outre l'état descriptif de division de l'immeuble:

1) le statut de l'immeuble qui règle tout ce qui concerne la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Les 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 ou futurs dans l'immeuble; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires. Ce statut sera du reste opposable aux tiers par la transcription à la conservation des hypothèques de la situation du complexe immobilier.

2) le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun: il n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications par l'assemblée générale dans les conditions qu'il détermine. Ses modifications ne sont

=====
vingt-sept avril
1 neuf cent soi-
nte-sept.....
nvoi approuvé.

point soumises à la transcription mais il sera obligatoirement imposé avec ses modifications à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

Ces documents forment ensemble avec les présentes la charte du complexe immobilier susdécrit.

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

Les parties es qualités, en vue de la réalisation dont s'agit conviennent ce qui suit:

La comparante d'une part Madame Marguerite Cordier déclare conférer aux comparants d'autre part Monsieur et Madame Paul Bellard-Tilman l'autorisation pour eux-ci ou tous ayants droit qu'ils désigneraient, de conspuptante-sept centia-truire sur le prédécrit terrain de cinq ares ~~soixante-~~s trente et un ... ~~trois centiares deux~~ décimilliaires environ, le complexe immobilier prédécrit avec le jardin d'agrément figuré aux plans prévautés, ci-annexés, renonçant à tous droits d'accession sur ces constructions.

Il est dès à présent déclaré que des servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille peuvent être entraînées et exister par la construction de l'immeuble et prendront effectivement cours et naissance dès la première vente d'une partie privative à un tiers.

Il en est notamment ainsi:

des vues qui pourraient exister d'un local privatif sur l'autre;

des communautés de descente d'eaux pluviales ou résiduaires d'égouts et autres;

du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, électricité, gaz, téléphone, vide poubelles, cheminées et autres);

et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et des parties communes que révéleront les plans de l'immeuble ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'état ou l'usage des lieux.

RESERVE DE MITOYENNETE

Monsieur et Madame Paul Bellard se réservent/expres-

sément la mitoyenneté et le droit au prix de la cession éventuelle de la mitoyenneté des murs latéraux et de clôture édifiés à cheval sur les limites séparatives des fonds limitrophes.

Ils ont seuls le droit de procéder au mesurage, à l'estimation de tout ou partie des dits murs, de recevoir le prix de cession à leur profit exclusif et d'en donner quittance.

Il est également prévu que les comparants d'autre part pourront le cas échéant utiliser cette mitoyenneté pour eux-mêmes ou des tiers de leur choix, sans devoir de ce chef quoique ce soit aux copropriétaires de l'immeuble.

La présente réserve n'entraîne pour les comparants d'autre part aucune responsabilité quelconque pour les murs dont s'agit ni l'obligation de supporter une part dans les frais d'entretien, de conservation ou de reconstruction des dits murs qui demeureront au contraire aux risques, charges et périls des copropriétaires de l'immeuble.

Les copropriétaires devront prêter gratuitement et à première demande leurs concours éventuels pour opérer les cessions, si l'intervention de ces copropriétaires était nécessaire pour permettre de toucher le prix de cession de cette mitoyenneté; ce, sous peine de dommages et intérêts.

A ce sujet, les copropriétaires ultérieurs de l'immeuble, du seul fait de l'acquisition d'un élément privatif dans celui-ci, donneront à Monsieur et Madame Bellard, mandat irrévocable à ces fins.

ETAT CIVIL

Le Notaire soussigné certifie exact l'état civil des comparants sur le vu de pièces requises par la loi.

Pour autant que de besoin, dispense est donnée de prendre inscription d'office.

D O N T A C T E

Fait et passé à Marcinelle, en l'Etude,

Signé, lecture faite, par les comparants et le Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à Charleroi III, le 3 mai 1967,
volume 141, folio 74, case 6, quatre rôles, quinze renvois. Reçu cent francs (100,-) le Receveur signé: Guillaume.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

destiné à régir le complexe immobilier dénommé "Résidence DELIMBORG" à ériger à la rue Delimborg à Marcinelle sur terrain d'une superficie d'après plan d'environ

Article 1: Règlement général de copropriété.

 Dans le but de régler les rapports de voisinage de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, il est établi un règlement général de copropriété auquel tous les propriétaires, usufruitiers, nu-propriétaires, locataires, usagers, occupants ou autres ayants droit de l'immeuble seront tenus formellement de se conformer.

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

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

Article 2: Etat descriptif de division de l'immeuble:

 Le "Résidence Delimborg" comprendra:

I- un complexe immobilier à appartements multiples et garages comprenant:

un sous-sol, un rez de chaussée, trois étages ainsi qu'une cour arrière intérieure, un passage carrossable et une série de garages en annexe.

a) sous-sol:

1) parties communes: cage d'escalier avec escalier
 es dégagements ... vers le rez de chaussée, cage de l'ascenseur, couloirs
 envoi approuvé. de caves, les locaux destinés aux poubelles, compteurs
 chauffage avec citerne à mazout, une cave supplémen-
 taire et un débarras dont l'affectation éventuelle est

à fixer par l'assemblée générale des copropriétaires à simple majorité; priorité étant cependant réservée pour y placer éventuellement si nécessaire un transformateur.

2) parties privatives: six caves privatives numérotées, destinées à être réparties entre chacun des six appartements de l'immeuble.

b) rez de chaussée:

1) parties communes: l'entrée rue Delimborg, le hall d'entrée, la cage d'escalier avec l'escalier, la cage d'ascenseur avec l'ascenseur, le local refuge notamment des vélos et voitures d'enfants, les conduits des vide poubelles, le passage carrossable vers la cour arrière, la cour arrière, le passage vers le coin de verdure.

2) parties privatives: cinq garages numérotés de 1 à 5, les boîtes aux lettres dans le complexe, quatre garages en annexe.

c) premier, deuxième et troisième étages:

1) parties communes: cage d'escalier avec escalier cage d'ascenseur, palier, conduits des vide poubelles.

2) parties privatives: chaque étage est composé de deux appartements différents par étage:

-l'appartement côté gauche face à l'immeuble se compose de: hall, couloir, living avec terrasse, salle de bains, water-closet séparé, une cuisine et une chambre avec terrasse, une seconde chambre; un débarras est prévu uniquement pour le premier et le troisième étages.

-l'appartement côté droit face à l'immeuble se compose de: hall, living avec terrasse, cuisine avec terrasse, salle de bains, water-closet séparé, une chambre; un débarras est en outre prévu pour le deuxième étage.

II- le tiers indivis d'un jardin d'agrément.

REMARQUES

Les caves privatives précitées sont destinées à dépendre de l'un des six appartements de l'immeuble et il ne leur est attribué en propre aucune autre quotité dans les parties communes que celles qui sont attachées à l'appartement dont les caves dépendent.

Les numéros des caves ne doivent pas nécessairement correspondre au numéro de l'appartement dont elles dépendent; les aliénations de caves permises entre copropriétaires ne donnent pas lieu à modification ni dans les attributions des parties communes, ni par conséquent dans les charges communes.

Les caves ne peuvent appartenir qu'à un proprié-

taire d'un appartement de l'immeuble et ne peuvent être louées ou concédées en jouissance qu'à un occupant d'un appartement de l'immeuble.

Article 3:

A- Désignation des appartements et garages et répartition en dix-millièmes entre-eux des droits et quotités sur les partie communes en indivision générale (entre tous les copropriétaires indistinctement).

a) Appartements du premier étage:

1-celui de gauche en regardant la façade principale numéro un: mille sept cent quatre vingt-trois dix-millièmes..... 1.783

2-celui de droite en regardant la façade principale, numéro deux: mille deux cent neuf dix-millièmes..... 1.209

b) Appartements du deuxième étage:

1-celui de gauche en regardant la façade principale, numéro trois: mille sept cent quatre-vingt-deux dix-millièmes..... 1.742

2-celui de droite en regardant la façade principale, numéro quatre: mille deux cent cinq quatre dix-millièmes..... 1.250

c) Appartements du troisième étage:

1-celui de gauche en regardant la façade principale, numéro cinq: mille sept cent quatre-vingt-trois dix-millièmes..... 1.783

2-celui de droite en regardant la façade principale, numéro six: mille deux cent neuf dix-millièmes..... 1.209

d) garages du rez de chaussée de l'immeuble et ceux sis en annexe au fond de la cour intérieure numérotés un, deux, trois, quatre, cinq, six, sept, huit, neuf au plan

1-garage numéro un: cent vingt et un dix-millièmes..... 121

2-garage numéro deux: cent deux dix-millièmes..... 102

3-garage numéro trois: cent quarante-deux dix-millièmes..... 142

4-garage numéro quatre: nonante-huit dix-millièmes..... 98

5-garage numéro cinq: nonante-huit dix millièmes.....	98
6-garage numéro six: cent dix-millièmes.....	100
7-garage numéro sept: cent dix-millièmes....	100
8-garage numéro huit: cent dix-millièmes....	100
9-garage numéro neuf: cent soixante-trois dix-millièmes.....	163
Total: dix mille/dix-millièmes.....	10.000

B-Tableau de répartition en dix-millièmes entre les appartements seuls des droits et quotités sur les parties communes en indivision particulière (entre les seuls copropriétaires d'appartements)

a) Appartements du premier étage:

1-1'appartement numéro un: mille neuf cent quatre vingt-sept dix-millièmes.....	1.987
2-1'appartement numéro deux: mille trois cent quarante-sept dix-millièmes.....	1.347

b) Appartements du deuxième étage:

1-1'appartement numéro trois: mille neuf cent quarante-deux dix-millièmes.....	1.942
2-1'appartement numéro quatre: mille trois cent nonante dix-millièmes.....	1.390

c) Appartements du troisième étage:

1-1'appartement numéro cinq: mille neuf cent quatre vingt-sept dix-millièmes.....	1.987
2-1'appartement numéro six: mille trois cent quarante-sept dix-millièmes.....	1.347

Total: dix mille/dix-millièmes..... 10.000

C-Les proportions et quotités précitées dans les parties communes sont indiquées surtout au point de vue de la répartition des charges communes mais étant donné le caractère de la propriété, les copropriétaires seront absolument tenus de conserver l'indivision pour toutes les parties et choses déclarées communes, sans jamais pouvoir en réclamer le partage ou la licitation conformément aux dispositions de l'article 577 bis du code civil.

Les quotités établies ci-dessus dans les parties communes, comme la répartition dans les charges communes ne pourront être modifiées qu'avec le consentement de tous les copropriétaires du complexe im-

Guillaumin
 Dr. Depelon
 Helleputte
 Kubein
 Sathier
 Naronjin

meublé.

Situation juridique des parties communes:

Les parties communes ne pourront être aliénées grevées de droits réels ou saisies qu'avec la partie en propriété privative dont elles sont l'accessoire et seulement pour les quote-parts de copropriété attribuées à chacun des éléments privatifs.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un local privatif grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépendent. Les parties communes ne pourront jamais, vu leur indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble ainsi qu'il sera dit au chapitre "Assurances".

Article 4: Détermination des parties communes.

PRINCIPE: sont communes les parties du complexe immobilier qui ne sont pas affectées par le présent règlement ou l'acte de base à l'usage exclusif ou particulier du propriétaire d'un des locaux (garage ou appartement) ou celles qui sont déclarées telles par la loi ou les usages.

COMPOSITION:

XX
I- Choses en indivision générale entre tous les copropriétaires indistinctement:

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative, les choses suivantes:

-le terrain bâti et non bâti, le tiers indivis du jardin d'agrément, les fondations et les gros murs (sauf réserve du constructeur concernant la mitoyenneté), l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis, les trottoirs;

-les sous-sol à l'exception des caves privatives et des choses en indivision particulière,

-les revêtements et la décoration des façades;

-le gros oeuvre des terrasses et balcons à l'exception de leur revêtement, leurs garde-corps, balustrades et barreaux;

-les grines et têtes de cheminées, les conduits de fumée;

XX
-le toiture avec son recouvrement, les corniches et les tuyaux de descente de l'immeuble et des garages en annexe;

-le réseau général d'égouts, les fosses;

-les canalisations et conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone et de radio, les antennes de télévision et de radio, soit d'usage commun, soit d'usage exclusif pour les sections de ces canalisations et conduites qui se trouvent en dehors des locaux privés qu'elles desservent;

-les parlophones, ouvre-porte et sonnerie à la porte de la rue dans leur partie à usage commun;

-les conduits des vide-poubelles, la minuterie, les entrées avec leur porte, le local refuge du rez de chaussée notamment pour vélos et voitures d'enfants, le porche et le hall d'entrée, l'escalier avec rampe, les paliers, la cage d'escalier avec ses appareils d'éclairage, leurs revêtements, garniture, peintures, enduits dallages, planchers et plafonds de toutes les parties indivises, toutes les parties affectées au service des étages et niveaux, le passage carrossable vers la cour arrière intérieure et la cour arrière avec tous leurs éléments;

-les locaux destinés aux poubelles, compteurs, chauffage et autres services communs à l'ensemble de la copropriété et autres éléments d'équipement commun, les dégagements et couloirs des caves; le débarras et la cave supplémentaire;

II- Choses en indivision particulière entre les copropriétaires d'appartements:

-l'ascenseur avec ses accessoires appartient indivisément dans les proportions prévues à l'article 38 ci-avant aux copropriétaires d'appartements;

-l'installation commune de chauffage avec réservoir à mazout appartient indivisément dans les proportions prévues à l'article 38 ci-avant aux seuls propriétaires d'appartements;

Tout différend peut surgir quant à la question de savoir si une chose est commune ou privée sera tranché par deux experts spécialisés en immeubles à copropriété; ils seront nommés par l'assemblée générale à la simple majorité des voix. Les décisions de ces deux experts seront obligatoires pour tous les copropriétaires.

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

Article 5: Parties privatives.

PRINCIPE: font l'objet de la propriété privée, les parties du complexe immobilier qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

COMPOSITION:

Sont privatives notamment les choses suivantes et sans que cette énonciation soit limitative:

1) les parties constructives de l'élément privatif, tels:

-les planchers, parquets, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement immédiat et connexion avec les hourdis qui sont partie commune;

-les revêtements des murs et le plafonnage avec les décorations;

-les fenêtres comprenant les chassis, les vitres les volets, persiennes et stores;

-les murs et cloisons intérieurs avec portes, à l'exclusion des gros murs, colonnes et poutres en béton; les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les éléments privatifs; les murs séparant deux locaux privatifs sont mitoyens entre les propriétaires de ces locaux pour autant qu'ils ne contribuent pas à la solidité de l'édifice;

-les portes palières, les portes intérieures, les portes des dépendances privatives en sous sols, les portes des garages;

-les menuiseries et quincailleries, les vide-poubelles;

-les installations sanitaires, les radiateurs de chauffage avec leurs accessoires;

-les installations du parlophone et de l'ouvre porte, les canalisations à l'usage exclusif d'un lot dans la section se trouvant dans le local privatif desservi;

En résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des éléments privatifs et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants.

2) Les accessoires à l'usage des locaux privatifs et se trouvent en dehors de ces derniers, notamment:

-les installations du parlophone et de l'ouvre-porte;

-les sonneries aux portes d'entrée des appartements;

-les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun;

-les plaques indicatrices des noms et professions

des occupants des appartements privatifs; les compteurs particuliers;

-sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

Article 6: Droits sur les parties privatives:

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

MODIFICATIONS INTERIEURES:

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

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

Il est permis de réunir en un seul plusieurs appartements d'un même étage et de le rediviser ensuite suivant un des autres types prévus ou suivant un autre type, sans néanmoins qu'il puisse y avoir à l'étage un plus grand nombre d'appartements que celui prévu à l'origine et à la condition que les moyens de communication qui seraient à établir ne puissent porter atteinte à la solidité des parties communes, ni entraîner leur altération.

Dans ces conditions il est permis de modifier la distribution des pièces de chaque appartement ou d'attribuer à un appartement une ou des pièces prévues à un autre appartement.

En cas de modification suivant un type non prévu le nombre des quotités indivises des parties communes attachées aux appartements modifiés sera déterminé en accord avec l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est même permis de réunir deux appartements superposés. Chaque propriétaire pourra légalement être autorisé par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix et aux conditions qu'elle pourra imposer, à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer le ou les appartements

dont il sera propriétaire avec les maisons contigües; le tout à la condition que les moyens de communication qui seraient à établir ne puissent porter atteinte à la solidité des parties communes, ni entraîner leur altération.

En toute hypothèse, tous les travaux envisagés ci-dessus devront être surveillés par un architecte de l'immeuble et à son défaut par un architecte agréé par le conseil de gérance; les honoraires de cet architecte seront à la charge exclusive des propriétaires faisant exécuter les modifications; les travaux devront être exécutés de manière à troubler le moins possible la jouissance des occupants de l'immeubles.

Article 7: Modification aux choses communes:

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

Ces modifications se feront sous la surveillance d'un architecte de l'immeuble ou à son défaut, d'un architecte à désigner par le conseil de gérance et dont les honoraires seront à charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

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

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes ou autres dispositifs de protection. Il devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

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

Les propriétaires pourront établir des postes privés de radio ou de télévision et en user suivant les règlements de police et dans les limites du règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls du copropriétaire qui procède à l'installation. Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeu-

ble.

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

Il ne pourra être mis ou fixé sur les paliers aucun crochet, potère, porte-manteaux ou tout autre objet ou meuble à demeure.

Il ne pourra être apposé aucune plaque ou carte à l'extérieur de la maison, ni à l'intérieur des entrées, vestibules et paliers, sauf une petite plaque sur la porte de chaque appartement et donnant le nom de la personne qui l'occupe; cette plaque sera d'un type standard à déterminer par l'assemblée générale.

Tout titulaire d'un appartement aura le droit d'utiliser une des boîtes aux lettres placées dans le vestibule d'entrée; aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être mise par qui que ce soit dans l'entrée, les vestibule et escalier.

Chaque boîte aux lettres étant privative, chaque titulaire en assumera personnellement l'entretien et les réparations.

Pour le cas où l'occupant d'un appartement exercerait une profession libérale ou un bureau de représentation, une simple plaque de maximum quinze centimètres sur vingt-cinq centimètres sera tolérée auprès de la porte d'entrée de la rue pour indiquer la profession exercée.

L'emplacement de ces plaques sera décidé ultérieurement par l'assemblée générale des copropriétaires qui décidera du format et composition (matière) de ces plaques.

Article 8: Réparations et travaux:

PRINCIPE: Les frais occasionnés par les réparations et travaux effectués aux choses communes seront supportés par tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quote-parts respectives de copropriété établies à l'article trois sous réserve de ce qui est stipulé aux articles suivants.

LIBRE ACCÈS AUX LOCAUX PRIVÉS:

Les propriétaires doivent donner au gérant libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour leur permettre d'examiner l'état des choses de copropriété

et de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées.

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

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

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

En outre, les copropriétaires devront supporter sans indemnité les échafaudages nécessaires pour la réfection, la peinture ou le nettoyage des façades, la réparation des toitures et terrasses.

Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété et exposent par leur inaction les autres lots ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le gérant a tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du propriétaire en défaut aux réparations urgentes dans ses locaux privés.

CATEGORIE DES REPARATIONS ET TRAVAUX:

1) Le gérant pourra faire exécuter les menues réparations d'entretien, de même que les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc. ce sans en demander l'autorisation.

2) Les réparations indispensables mais non urgentes, sont décidées par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs qui forment ainsi le conseil de gérance.

Ce conseil de gérance sera seul juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de

cette catégorie.

3) Quant aux réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration, ils devront être demandés par les propriétaires possédant au moins ensemble deux appartements et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire; ils ne pourront être décidés que par des copropriétaires possédant une majorité des trois quarts des voix.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité, toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, même pour troubles de jouissance.

Article 9: Toiture-terrasse :

La toiture-terrasse couvrant le bâtiment principal au dessus du troisième étage, est inaccessible; le gérant ou le syndic pourra en autoriser l'accès aux ouvriers chargés du ramonage des cheminées, des réparations et de l'entretien des parties hors toit et des antennes. Ces personnes devront prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas détériorer l'étanchéité de cette toiture-terrasse.

La cour arrière pourra être utilisée pour les emménagements, déménagements du mobilier des appartements mais l'encombrement de la dite cour sera réduit au strict minimum de temps et le nettoyage après cet usage sera pour compte de celui qui en aura bénéficié.

Il est formellement interdit aux occupants de l'immeuble de jeter des objets ou déchets quelconques dans la dite cour, ni sur la toiture des garages.

Article 10: Aliénation des droits:

Les caves ne peuvent appartenir qu'à un propriétaire d'appartement et ne peuvent être loués qu'à un occupant d'appartement. Les aliénations de caves sont permises mais seulement entre propriétaires d'appartements.

Chaque local ou appartement ne pourra être aliéné dévolué ou attribué de quelque manière que ce soit; qu'en totalité, sans pouvoir être subdivisé sauf décision de l'assemblée des copropriétaires, l'autorisant à la majorité des trois quarts des voix. Toutefois rien ne s'oppose à ce qu'un propriétaire vende ou cède une partie de sa propriété pour autant que l'acheteur ou

cessionnaire soit déjà propriétaire dans l'immeuble.

En ces cas, les quotités et droits sur les parties communes seront modifiés suivant l'acte de mutation notarié, et ces modifications n'affecteront que les deux appartements en cause.

Les garages pourront éventuellement être vendus à des tiers qui auront à se conformer aux prescriptions du statut immobilier de l'immeuble; ces réalisations devront avoir lieu avec les quotités indivises afférentes à ces garages.

Article 11: Administration du domaine commun:

ASSEMBLEE GENERALE:

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

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

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

L'assemblée générale plénière réunit tous les copropriétaires indistinctement.

Les assemblées particulières se limitent aux copropriétaires en indivision particulière.

En outre, une assemblée générale spéciale réunira tous les copropriétaires du complexe "Résidence Delimborg" et ceux du complexe à construire à la rue de l'Ange quant au jardin d'agrément dont les charges se répartissent à concurrence d'un tiers pour le complexe "Résidence Delimborg" et deux tiers pour le futur complexe de la rue de l'Ange.

ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DES COPROPRIETAIRES:

Elle se réunira au moins une fois l'an dans la première quinzaine de juin de chaque année sur convocation du gérant ou de celui qui en remplit les fonctions, à Charleroi ou Marcinelle, au jour, heure et lieu à désigner dans la convocation.

Les convocations seront faites par lettre ordinaire huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par les soins du gérant. Elles seront valablement envoyées à l'adresse où chaque copropriétaire a déclaré pouvoir être atteint. Ces convocations seront envoyées par lettre recommandée si l'ordre du jour renferme un point devant

être décidé à un nombre de voix supérieur à la majorité absolue; la convocation sera ainsi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

ORDRE DU JOUR:

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

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

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE:

En dehors de l'assemblée générale statutaire, des assemblées générales extraordinaires, plénières ou particulières, peuvent être convoquées à la diligence du gérant aussi souvent qu'il le jugera utile et en tout cas à chaque fois que la demande lui en sera faite ou notifiée par lettre recommandée par trois copropriétaires pour une assemblée plénière ou par deux copropriétaires pour une assemblée particulière.

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

Les convocations aux assemblées générales extraordinaires sont envoyées quinze jours à l'avance par lettre recommandée. Elle contiennent l'ordre du jour.

1) Composition de l'assemblée générale:

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires de locaux privatifs à raison d'un seul par appartement ou garage.

Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative (sauf s'il agit valablement comme mandataire de copropriétaire).

Dans le cas ou par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant,

pour assister aux assemblées générales et y voter pour le compte de la collectivité; en principe le droit de vote appartiendra à l'usufruitier. La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

A défaut de mandataire commun, les copropriétaires ci-dessus visés ne peuvent qu'assister à l'assemblée générale sans prendre part au vote.

2) Mandat:

Chacun a le droit de se faire représenter par mandataire; ce mandataire sera obligatoirement soit un copropriétaire, soit le gérant. Un seul mandataire ne peut en cette qualité dépasser le tiers des voix prenant part au vote, sauf le gérant pour l'assemblée générale concernant le tiers indivis du jardin d'agrément

Le mandat devra être décrit et précisera l'objet pour lequel il est donné. Un copropriétaire peut toujours toutefois être représenté par son conjoint et celui-ci sera toujours censé représenter valablement le propriétaire même en l'absence d'un mandat écrit. Le vote par lettre ou télégramme est admis.

3) Calcul des voix:

Chaque copropriétaire possède autant de voix qu'il possède de dix-millièmes dans les choses communes.

4) Présidence:

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus; en principe le président est le gérant et les deux assesseurs sont le gérant sortant et le gérant futur.

La présidence des deux premières assemblées générales est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de voix et, en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux, assisté de deux assesseurs qui pourront être deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de voix et, en cas d'égalité, la préférence ira au plus âgé.

5) Liste de présence:

Il est tenu une liste de présence qui est certifiée par le président et les assesseurs.

6) Majorité:

Les délibérations sont prises à la simple majo-

rité des voix des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte est prévue; en cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Lorsque l'unanimité est requise, elle doit s'entendre de la manière suivant:

Si lors d'une première assemblée générale, une proposition requérant l'unanimité n'a pu être valablement votée, en raison de l'absence de certains copropriétaires, une seconde assemblée générale convoquée avec le même ordre du jour, décidera valablement à l'unanimité de ses membres présents, les non-présents étant réputés favorables à la proposition, et ce, pour autant que dans la convocation à la seconde assemblée générale, rappelant l'ordre du jour, il soit précisé que les membres qui n'y seraient ni présents ni représentés, seront considérés comme favorables à la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes se prendront à la simple majorité des voix; celles relatives à des transformations ou modifications au gros-oeuvre, au style ou à l'harmonie de l'immeuble exigeront la majorité des trois quarts des voix, de même pour les innovations susceptibles de rendre la jouissance ou l'usage du domaine commun plus aisé; les décisions relatives à des innovations susceptibles d'augmenter la valeur ou le rapport du domaine commun, de même que celles modifiant les plans primitifs en vue de la reconstruction de l'édifice par suite de sa destruction accidentelle exigeront une majorité des quatre cinquièmes des voix celles modifiant les répartitions des quotités dans les choses communes et la répartitions des charges communes, l'unanimité des voix dans la forme prévue au paragraphe précédant. Les décisions relatives à la *

7) quorum:

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, au moins la moitié des copropriétaires possédant au moins la moitié de l'ensemble des voix de 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 délibérera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de voix

=====
jouissance commune
du jardin d'agrément
se prendront à la
simple majorité des
trois-quarts des
voix.....
Renvoi approuvé.

représentées.

8) Votes particuliers

Chaque fois que la question mise en discussion dans une assemblée concernera les parties communes à un certain nombre de copropriétaires seulement, seuls les intéressés prendront part à la discussion ou au vote.

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

9) Registre des délibérations:

Les délibérations de toute assemblée générale sont constatées par des procès verbaux inscrits dans un registre spécial et signé par le président, les assesseurs et les propriétaires qui en font la demande.

Tout copropriétaire peut consulter le registre ainsi que les autres archives de l'immeuble, il peut se faire délivrer à ses frais, des copies de ces procès verbaux; le gérant a la garde de ces registres et archives.

10) Enfin, pour ce qui se rapporte à l'organisation et fonctionnement des assemblées générales, et qui ne serait pas prévu aux présentes, il y aura lieu de se référer aux règles en usage dans les assemblées délibérantes.

Article 12; Gérance:

GERANT: l'assemblée générale fait appel aux services d'un gérant choisi de préférence parmi les copropriétaires; chacun d'eux étant tenu d'assurer la gérance pour un terme de deux ans; il peut être nommé par l'assemblée générale réunissant au moins la moitié plus un de l'ensemble des dix-millièmes.

Le gérant est chargé de l'administration générale et de la surveillance de l'immeuble et notamment de l'exécution des travaux de réparation à effectuer aux choses communes, des demandes de combustibles pour le chauffage et des relations avec les copropriétaires du complexe à construire à la rue de l'Ange. Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de voix remplit d'office les fonctions; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Si le gérant copropriétaire élu par l'assemblée

générale 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 et constitueront une dépense commune.

RETRIBUTION: s'il n'y a pas de secrétaire désigné; le gérant aura droit à une indemnité forfaitaire annuelle à fixer par l'assemblée générale à la simple majorité des voix. Cette indemnité servira à couvrir les dépenses personnelles ordinaires résultant du mandat de gérant, telles que téléphone, timbres de correspondance courante, frais de déplacement etc.

S'il existe un secrétaire, le gérant aura droit néanmoins au remboursement de ses dépenses relatives à son mandat.

CONSEIL DE GERANCE: il pourra être institué un conseil de gérance sur décision de l'assemblée générale, et qui sera composé du président et des deux assesseurs de l'assemblée choisis parmi le copropriétaires.

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

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

Le conseil de gérance surveillera les achats à usage commun et veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Il délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix, en cas de partage, la voix du président est prépondérante.

ATTRIBUTIONS DU GERANT: 1- Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des parties communes de l'immeuble, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central et des services communs en général;

2- d'ordonner éventuellement les réparations et travaux urgents et ceux qui seront décidés par le conseil de gérance et par l'assemblée; de surveiller leur exécution, d'en régler les frais;

3- il a le droit de donner les ordres jugés nécessaires aux fermes de charges.

4- il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des recettes et des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règle-

ment, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit;

5- il tient en règle la comptabilité relative à la gestion de l'immeuble, les dossiers des affaires en cours, l'inventaire du matériel commun et les archives; il présente les comptes de gestion à l'approbation de l'assemblée générale annuelle ordinaire. Pendant huit jours au moins avant la date de cette assemblée générale annuelle, le gérant mettra les livres et documents comptables à la disposition de tous les copropriétaires en vue d'en faire la vérification;

6- le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble; il instruit vis à vis des tiers et des administrations publiques, les contestations relatives aux parties communes, il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires;

7- une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre le paiement des charges communes de l'immeuble. Le montant de cette provision sera fixée par l'assemblée générale votant à simple majorité, laquelle assemblée générale pourra aussi fixer l'import d'une garantie à déposer par chacun des copropriétaires pour le paiement des frais communs; garantie qui pourra être fournie en argent, en titres ou obligations et non productives d'intérêts en faveur du déposant étant destinées à permettre le roulement des dépenses. Cette même assemblée fixera éventuellement les sommes à verser par les copropriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve devant servir ultérieurement au paiement des réparations qui deviendraient nécessaires, et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation;

8- le gérant a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale, provisions pouvant être mensuelles pour les dépenses courantes. Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires, leur compte particulier; les copropriétaires signaleront au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes. Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuite et diligences du gérant, au nom de tous les copropriétaires; le gérant a à cet effet un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonctions.

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 intérêts au profit de la communauté au taux légal en matière commerciale;

9- Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs à la bonne administration de l'immeuble et à l'entretien des parties communes. Si l'appartement ou garage du défaillant est loué à bail écrit ou verbal, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers, à concurrence du montant des sommes dues. Le gérant détient 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.

10- le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes;

11- le premier gérant pourra être nommé par le constructeur Monsieur Paul Bellard; ce dernier pourra même assumer personnellement ce premier mandat, ce pour une durée de six mois à compter de la mise en service de l'immeuble; à défaut, l'assemblée générale y pourvoira.

Article 13 : Responsabilité civile-charges- recette: *****
**

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 et se subissent dans la proportion des droits de chacun dans les parties communes, pour autant bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires; les copropriétaires porteront ainsi en compte commun, la réparation du dommage éventuellement causé par un préposé au service de la copropriété, à la personne ou au bien de l'un d'eux.

Les copropriétaires devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie et se conformer aux conditions normales d'habitation dans les maisons bien tenues.

Chacun des copropriétaires contribuera proportionnellement aux dix-millièmes impartis à son ou ses appartements ou garages comme exposé ci-avant dans la description répartition, dans les dépenses de conservation et d'entretien de l'immeuble ainsi qu'aux frais d'administration et réparations des choses communes.

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même en ce qui concerne les dépenses relatives à l'ascenseur, sans distinguer entre des étages.

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

Dans le cas où ces recettes communes seraient effectuées à raison des dites parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de ses droits établis ci-avant dans les parties communes.

Article 14: Assurance et reconstruction:

L'assurance tant des choses privatives (à l'exclusion des meubles et des embellissements effectués par les propriétaires ou occupants à leurs locaux privés) que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, tant contre l'incendie que contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz et le mazout ou tout autre nature, les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par l'électricité, par la chute des avions, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les risques et les sommes déterminées par l'assemblée générale des copropriétaires. Toutefois, la première police d'assurance contre l'incendie, foudre, explosions et dégâts occasionnés par l'eau et l'électricité sera contractée par le constructeur Monsieur Paul Bellard à une compagnie solvable de son choix qu'il avisera pour une durée de dix années au maximum.

Cette assurance servira à couvrir les risques du constructeur pendant une période qui prendra fin deux mois après qu'il aura notifié aux copropriétaires ou au gérant éventuel, que tous les appartements ou garages sont effectivement achevés. A partir de cette date, les primes relatives à cette police seront payées par les copropriétaires, lesquels seront substitués au constructeur dans les effets de la police.

Les acquéreurs des appartements ou garages seront tenus de continuer pendant toute sa durée, la police

d'assurance couvrant les risques indiqués ci-avant pour le bâtiment et souscrit par le constructeur.

Les copropriétaires paieront leur quote-part dans les primes lors de leur exigibilité en mains du gérant.

Celui-ci réglera les primes et conservera les quittances justificatives; il fera toutes les diligences à cet effet, il acquittera les primes comme charges communes remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété.

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

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

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police collective seront déposées en banque ou ailleurs suivant instructions qui seront données ensuite d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires. Mais il sera nécessairement tenu compte des droits d'éventuels créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, l'intervention de ces créanciers devant toujours être nécessairement demandée en vue du règlement des indemnités de sinistre.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

- a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui bénéficierait du chef de la reconstruction, d'une plus value de son bien et ce, jusqu'à concurrence de cette plus value. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de la remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quote-parts dans les parties communes.
- b) si le sinistre est total, l'indemnité devra être

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. En cas d'insuffisance de l'indemnité pour acquitter les travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun, et exigible dans les trois mois de la délibération de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal en matière civile courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans le dit délai. Lorsque la reconstruction est décidée, les copropriétaires qui n'ont pas pris part au vote ou se sont opposés à la reconstruction, seront dans l'obligation de céder dans le mois de la décision de cette assemblée aux copropriétaires qui en feront la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part à laquelle ils ont droit dans l'indemnité du sinistre. Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le président du Tribunal civil de la situation de l'immeuble sur simple ordonnance à la requête pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du troisième expert, ce dernier sera désigné par le président du Tribunal de la façon ci-dessus indiquée. Le prix sera payé à raison de un tiers au comptant, et le surplus par tiers, d'année en année avec les intérêts au taux légal payables en même temps que chaque fraction du capital. Si au contraire, l'immeuble n'est pas reconstruit l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans les choses communes générales de l'immeuble. En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-dessus avant seront également applicables; et même si aucune indemnité n'était recueillie, l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix, pourrait décider la reconstruction de l'immeuble. L'exécution des conventions qui précèdent et des décisions prises en conformité par l'assemblée générale étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires et formant un pacte intégral entre eux, il est entendu que les conventions et les décisions seront exécutoires

contre les copropriétaires même absents, mineurs ou incapables.

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

Les propriétaires 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 droit aux suppléments d'indemnité qui pourraient être alloués par suite de cette assurance supplémentaire et ils en disposeront en toute liberté. Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais, à une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance pour couvrir à suffisance, tout son mobilier et tous risques connexes.

Article 15: Assurance - Responsabilités:

Des assurances seront contractées par les soins du gérant pour couvrir les copropriétaires dans les cas où leur responsabilité pourrait être engagée et notamment dans les cas d'accident pouvant arriver aux femmes de charges ou provenir de l'état du bâtiment ou de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Une assurance responsabilité civile sera également prise contre les accidents éventuels pouvant se produire dans l'immeuble ses dépendances ou les trottoirs à des occupants de l'immeuble ou à des tiers.

Les montants de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les charges communes.

Article 16: Charges communes:

Les charges communes comprendront notamment ce qui suit:

1) les impôts, contributions et charges de toutes na-

=====
 * en indivision générale.....
 Renvoi approuvé.

tures auxquelles sont et seront assujetties les choses communes et en outre, celles afférentes aux parties particulières tant que le service des contributions ne les aura pas distinctement réparties entre les copropriétaires.

=====
 /palières.....
 Renvoi approuvé.

- 2) Les frais d'entretien et de réparations de toutes natures aux choses communes; les frais de peinture des façades, des gardes-corps, balustrades et barreaux, des menuiseries extérieures (qui pour le bon aspect de l'immeuble doivent être entretenues comme choses communes quoique particulières), y compris les portes /
- 3) Les honoraires d'architectes, d'experts spécialisés en immeuble en copropriété (lorsqu'il est fait appel à leur intervention), du gérant, les frais de bureau, les gages de femmes de charges.
- 4) Les frais d'éclairage des parties communes.
- 5) Les frais d'entretien des locaux communs et les frais d'achat et de renouvellement de tous les objets fournitures et ustensiles nécessaires aux femmes de charges pour le service de l'immeuble, ainsi que tout matériel et ustensiles éventuellement nécessaires pour permettre les emménagements et déménagements de mobilier dans les différents locaux.
- 6) En outre, les frais d'assurance contre l'incendie les accidents de travail des femmes de charges, la responsabilité civile du fait de l'immeuble, etc.
- 7) la consommation d'eau, d'électricité ou gaz à usage commun, la location, l'entretien et la réparation des compteurs y relatifs.

Cette énumération est simplement énonciative et non limitative.

Toutes ces dépenses seront réparties entre les copropriétaires suivant la proportion de leurs droits dans les parties communes générales divisées en dix-millièmes comme prédit.

La consommation de courant de l'ascenseur et du ventilateur de chaufferie de même que les frais d'entretien, de réparation et de fonctionnement de l'ascenseur, la location du compteur de force motrice, l'abonnement d'entretien, l'assurance pour les accidents dus au fait de l'ascenseur et les dépenses de surveillance de cet ascenseur, en un mot, toutes les dépenses relatives à l'ascenseur seront supportées suivant les droits des copropriétaires d'appartements dans les parties communes en indivision particulière ci-avant déterminées; il en sera de même aussi pour le chauffage éventuel des parties communes, les frais de réparations de toutes natures, d'entretien et toutes dépenses relatives à l'installation commune de chauffage.

Les consommations individuelles de gaz, électricité et eau sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier. Les assurances incendie contractées par chaque propriétaire à titre personnel seront pour son compte exclusif.

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet du présent article, ne peut être modifiée que par l'assemblée générale délibérant à l'unanimité et conformément à ce qui est prévu ci-avant sous l'article 12 administration du domaine commun au paragraphe traitant de cette unanimité.

Les charges communes seront supportées à dater de la demande qui en sera faite par le constructeur sur son simple avis.

JARDIN D'AGREMENT:

Tant que Madame Cordier, veuve Maréchal et Monsieur et Madame Paul Bellard resteront propriétaires de quotités indivises non encore vendues dans la prédécrite parcelle numéro deux étant le jardin d'agrément, ils n'auront aucunement à intervenir pour les dites quotités dans les charges communes concernant le dit jardin; les charges pour lesdites quotités seront supportées par les copropriétaires de la Résidence Delimborg.

Par contre, les copropriétaires futurs de la Résidence à construire à la rue de l'Ange, à dater de la prise en possession de leur bien ou à son défaut à compter de la demande de l'entrepreneur de procéder à la réception, devront supporter les charges communes concernant le dit jardin dans la proportion de leurs quote-parts respectives de copropriété dans les parties communes (dont les deux tiers indivis du jardin d'agrément) du dit futur immeuble.

Article 17: Aliénation des droits:

Les caves ne peuvent appartenir qu'à un propriétaire d'appartement et ne peuvent être louées qu'à un occupant d'appartement. Les aliénations de caves sont permises mais seulement entre propriétaires d'appartements.

Il est également interdit aux co-propriétaires d'appartements, d'aliéner une partie de leurs droits de propriété ou de copropriété sur ces biens, sans l'accord préalable de l'assemblée générale réunissant les trois quarts des voix. Toutefois, rien ne s'op-

pose à ce qu'un propriétaire vende ou cède une partie de sa propriété pour autant que l'acheteur ou cessionnaire soit déjà propriétaire dans l'immeuble.

En ces cas, les quotités et droits sur les parties communes seront modifiées suivant l'acte de mutation notarié; ces modifications n'affectent que les deux appartements en cause.

Les garages pourront éventuellement être vendus à des tiers qui auront à se conformer aux prescriptions du statut immobilier de l'immeuble, ces réalisations devant avoir lieu avec les quotités indivises afférentes à ces garages.

Article 18: Location et baux:

Les copropriétaires de l'immeuble ne pourront consentir la location de leur appartement qu'à des personnes de bonne vie et moeurs et ce, sous peine de tous dommages et intérêts à la charge du bailleur, de mise en demeure de vider les locaux et de toutes autres sanctions.

Les baux consentis par les propriétaires d'appartements et garages, devront contenir la déclaration par les locataires qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité requise et qu'ils se soumettent à l'obligation d'habiter leurs locaux bourgeoisement et honnêtement conformément aux prescriptions du présent règlement et des règlements d'ordre intérieur qui seront établis par les copropriétaires et consignés au livre des procès-verbaux d'assemblée générale tenu par le gérant et dénommé "livre de gérance", dont ils reconnaitront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligent à exécuter sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Les propriétaires qui donnent leur appartement ou garage en location, ont l'obligation de séparer les charges communes courantes du loyer proprement dit, de manière à mettre directement à charge de chaque locataire intéressé, et non sous forme de forfait inclus dans le loyer, les dépenses qui peuvent donner lieu à excès, tels que nettoyage et éclairage des parties communes, consommation et entretien courant de l'ascenseur, à péril d'être tenu personnellement de cette participation.

Les baux consentis par les propriétaires devront stipuler que le locataire supportera entièrement toutes les charges communes de telle façon que le syndic ou

gérant ne doit pas scinder un compte d'appartement entre un locataire et un propriétaire.

Les locataires devront déposer une caution entre les mains du syndic garantissant l'exécution de leurs obligations. Cette caution sera fixée par l'assemblée générale statuant à la simple majorité. Le propriétaire reste toujours solidairement tenu des obligations pécuniaires ou autres de son locataire.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 19: Principe:

Il pourra être arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui pourra être modifié ou complété par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix. Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être insérées dans le livre spécial précité dénommé "livre de gérance" tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, 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 des décisions contenues dans ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit, y compris locataires éventuels.

Article 20: Entretien:

Les travaux de peinture aux façades y compris les châssis, garde-corps et volets devront être exécutés aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix et sous la surveillance du gérant.

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

Article 21: Ramonage:

Le gérant devra faire procéder au moins une fois par an au ramonage des conduits de fumée des chauffages; les frais de ces ramonages constitueront une charge commune particulière pour les propriétaires d'appartements. Les propriétaires intéressés et occupants d'appartement devront donner accès et prendre toutes dispositions pour que ces ramonages puissent être effectués commodément.

Article 22: Bonne tenue de l'immeuble:

1) Les appartements et garages ne pourront être occupés que par des personnes de bonnes moeurs qui devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble ou qui serait contraire à la moralité.

2) Il ne pourra jamais être établi dans l'immeuble:

- a) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral;
- b) aucun commerce nécessitant exposition ou déballage extérieur; aucun métier, aucune industrie occasionnant du bruit ou pouvant nuire aux occupants par l'odeur, les émanations ou d'autres manières;
- c) aucune pension de famille, hôtel meublé, restaurant, poisonnerie, débit de boisson;
- d) aucun hopital, maison de santé, maternité, sage-femme prenant des pensionnaires, clinique ou professions similaires, vétérinaires;
- e) Les appartements pourront être notamment affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinet d'avocat, médecin ne recevant pas régulièrement une nombreuse clientèle, agent d'assurances, arbitre de commerce ou autres professions similaires pour autant que le nombre de personnes employées ne dépasse pas trois.

3) Rien ne s'opposera à ce que deux ou plusieurs professions libérales de même nature soient exercées dans l'immeuble.

4) Les animaux criards sont interdits. L'assemblée générale pourra cependant, à la simple majorité des voix, accorder des autorisations toujours révocables par elle.

5) Les chiens et les chats sont tolérés mais ils ne pourront se trouver dans les parties communes sans être accompagnés et tenus en laisse ou sur les bras de leur propriétaire ..

S'il résultait un inconvénient de la présence de l'un ou l'autre de ces animaux, l'assemblée générale pourrait, à la simple majorité des voix, retirer la tolérance en motivant sa décision.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée générale, 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 fonds de réserve.

6) Il ne pourra être mis sur les fenêtres ou balcons de la façade principale, aucune caisse, cage ou autres objets pouvant nuire à la propreté ou au bon aspect de l'immeuble, des bacs à fleurs d'un modèle à faire agréer par l'assemblée des copropriétaires pourront être tolérés.

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

8) Aucun des propriétaires ou occupants ne pourra encombrer avec quoique ce soit, l'entrée de l'immeuble, les vestibules et dégagements, l'escalier, les paliers, le trottoir, le passage et la cour vers les garages ou y laisser séjourner des objets quelconques par exemple et en particulier, vélo, moto, voiture d'enfant, énumération non limitative.

9) On ne pourra faire dans les vestibules, escalier, sur les paliers ni aux fenêtres, aucune exposition, aucun travail de ménage tel que battage de tapis literie, habits et meubles, cirage des chaussures et autres.

10) On ne pourra scier, fendre ou casser du bois que dans les caves. Les bois, charbon et autres objets de même nature ne pourront être montés dans les appartements que le matin avant neuf heures. Les tapis, loques à poussière ou autres, ne pourront être secoués aux fenêtres; les occupants devront utiliser des appareils ménagers appropriés à cet effet.

11) Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble, des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles; les raccords au gaz devront être rigides.

12) Bien que constituant la propriété exclusive et privative des propriétaires des appartements dont ils

dépendent, aucune modification ne pourra être apportée aux portes d'entrée de ces appartements, aux châssis et vitrage et en général à tout ce qui à l'extérieur des appartements en forme néanmoins une dépendance sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix prenant part au vote, et après avis d'architecte.

13) Il en est de même pour les changements concernant les couleurs des peintures extérieures y compris celles des portes d'entrée des appartements et garages.

Article 23: Ascenseur:

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseurs pour les déménagements ni pour monter les voitures d'enfant vélo et autres objets encombrants ou pouvant abimer ou griffer les parois.

L'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de quatorze ans non accompagnés de personne plus âgée.

Lors de tout emménagement et déménagement, d'un occupant des étages de l'immeuble, une indemnisation de cent francs minimum devra être versée par l'intéressé au gérant, indemnisation à modifier éventuellement par la suite par l'assemblée générale à simple majorité; cette indemnisation étant de nature à couvrir l'utilisation particulière de l'ascenseur à l'occasion de ces emménagements ou déménagements, pour les menus objets cette indemnité à placer par le gérant au fonds commun.

L'assemblée générale déterminera à la majorité des voix, toutes autres modalités éventuelles d'utilisation de l'ascenseur, elle pourra établir un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

La surveillance et l'entretien de l'ascenseur seront assumés par une firme spécialisée qui enverra son délégué sur place périodiquement et s'occupera des dépannages.

Article 24: Service de l'immeuble:

Les ou les premières femmes de charges seront choisies par Monsieur Paul Ballard; ensuite le choix appartiendra au gérant qui pourra les congédier; elles devront l'être à la demande des copropriétaires d'au moins deux appartements.

Sans que cette stipulation soit limitative, les

femmes de charges devront assurer le nettoyage de toutes les parties communes de l'immeuble, des vestibules, escaliers, couloirs des caves et passage côté, cour des garages, trottoir, dégagement des compteurs, de la chaufferie, de la cave aux combustibles et de l'ascenseur; assurer le service des poubelles, les mettre à la rue et les rentrer après le passage du camion.

Si elles venaient à manquer, ce qui sera évidemment momentané, les copropriétaires ou occupants d'un étage auront à s'entendre entr'eux pour assurer le nettoyage des parties communes comprises entre l'étage immédiatement inférieur au leur et l'étage occupé par eux-mêmes et ce suivant un roulement à déterminer par le gérant, lequel répartira également dans ce sens, la façon dont les autres parties communes de l'immeuble seront entretenues, et comment les autres services communs seront assurés pendant la période transitoire.

Le gérant assurera la bonne marche et l'alimentation du chauffage.

La visite et le nettoyage de la chaudière, des tuyauteries, compteurs de chauffage et éventuellement de toutes les parties de l'installation du chauffage se fera en temps utile et au moins une fois l'an, par un service spécialisé ou par un homme de métier.

Les pièces et appareils qui seraient reconnus en mauvais état ou défectueux et qui, par leur maintien compromettraient la bonne marche de l'installation ou le contrôle des consommations, seront immédiatement réparés ou remplacés.

Article 25: Divers:

Il sera interdit sans autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix, de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription ne pourra être placée sans cette autorisation aux fenêtres des étages supérieurs et balcons-terrasses ni dans les escalier et vestibules.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres, autres que les combustibles destinés au chauffage central de l'immeuble ou carburants dans les réservoirs de véhicules, dans les garages.

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

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

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

L'apposition d'une seule et unique affiche, de modèle classique, annonçant la mise en vente ou en location de garages ou d'appartements est autorisée sur la façade de l'immeuble.

Les locations partielles d'appartement, c'est à dire la division de ces locaux entre différents locataires, n'est pas autorisée sans l'accord préalable de l'assemblée générale délibérant à la majorité des voix.

En cas de revente d'un appartement ou garage, l'acquéreur sera tenu des charges dont son vendeur serait resté en défaut de s'acquitter si la vente n'a pas été notifiée au préalable avec un minimum de quinze jours au gérant.

Lorsque l'occupant d'un lot déménage, il est tenu de prendre quinze jours à l'avance au moins, toutes dispositions utiles avec le gérant, en vue de réduire autant que possible, le trouble qui pourrait en résulter pour les autres occupants.

L'assemblée générale statuant aux trois quarts des voix, pourra voter des sanctions, dommages et intérêts dont elle fixera l'import, pour sanctionner des fautes déterminées d'un copropriétaire récalcitrant.

Article 26: Réception des travaux:

L'acquéreur doit réceptionner les travaux. Cette réception est double quant à son objet et se fera à la demande du constructeur, en présence de l'architecte de l'immeuble, savoir:

a) la réception ayant pour objet la partie privative des locaux à usage d'appartements garages etc. est faite par l'acquéreur ou son fondé de pouvoirs d'une part et par le constructeur ou son délégué d'autre part;

b) la réception ayant pour objet les parties communes de l'immeuble est faite d'une part par le constructeur ou son fondé de pouvoirs et d'autre part, par un seul délégué nommé et muni des pouvoirs nécessaires par l'assemblée générale des copropriétaires délibérant à la simple majorité des voix.

Il sera, éventuellement, dressé, en double exemplaire, un procès verbal des travaux qui restent à faire.

Article 27 : Garages:

Les utilisateurs d'automobiles et motos éventuellement occupant les garages, ne pourront faire fonctionner leur moteur bruyamment, le laisser répendre de la fumée ou de l'huile; il est défendu de faire fonctionner les appareils avertisseurs; la rentrée de ces véhicules la nuit, devra se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit point troublée.

Le lavage des voitures est interdit dans le passage carrossable et les dégagements.

Article 28: Dispositions générales:

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 désigné de commun accord ou, à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente, par le président du Tribunal de Première Instance de Charleroi.

Les frais et honoraires de cet arbitre seront à la charge de la partie succombante.

L'arbitre statuera en amiable compositeur souverainement et sans appel et sera dispensé de toutes formalités judiciaires; il devra rendre sa sentence dans les trois mois à dater du jour où il aura accepté sa mission, sous peine d'être déchu de ses fonctions, sans indemnité; ce délai ne peut en aucune façon être prolongé.

L'assemblée générale pourra supprimer ou modifier la présente clause d'arbitrage à la majorité des trois quarts des voix.

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes, non satisfaites par les débiteurs de ces provisions et sommes, sont

soumises aux tribunaux compétents.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont, à l'avenir sur l'immeuble, une partie quelconque de celui-ci ou un droit de quelque nature qu'il soit.

En conséquence, ce règlement devra, ou bien être transcrit dans les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui en résultent ou en résulteront en ce compris les modifications éventuelles à consigner au livre de gestion. Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire mention de domicile attributif de juridiction à Charleroi, faute de quoi, ce domicile sera élu de plein droit dans l'immeuble.

Le coût du placement et du raccordement des compteurs généraux constituent une charge commune (à supporter donc par les copropriétaires comme les autres charges communes); celui des compteurs particuliers constitue une charge particulière; le constructeur Monsieur Bellard est habilité pour effectuer les demandes de raccordements aux égouts, eau, gaz, électricité, téléphone, demander le placement des compteurs et appareillages, et aux dits effets, signer toutes pièces et contrats nécessaires.

Les charges publiques seront réglées et supportées par les copropriétaires dès qu'elles deviendront exigibles.

Article 29: Cas imprévus:

Pour les cas qui n'auraient pas été prévus au présent règlement, il sera référé aux dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et au besoin, aux usages locaux.

Article 29: Chauffage:

Chaque appartement sera équipé d'une installation de chauffage comme prévu dans l'acte de base ou dans les documents y annexés.

Article 30: Election de domicile:

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

Marcinelle, le vingt-sept avril mil neuf cent soixante-sept.

Suivent les signatures.

Signé "ne varietur" par les comparants à l'acte de base du complexe immobilier "Résidence Delimborg", précités, et par le Notaire instrumentant pour demeurer annexé au dit acte de base reçu ce jour par Me Jean-Pierre Gheens, Notaire à Marcinelle.

Suivent les signatures.

Enregistré à Charleroi III, le 3 mai 1967, volume 17, folio 91, case 15, trente-six rôles, quatre renvois. Reçu cent francs (100) Le Receveur, signé: Guillaume.

Transcrit au premier bureau des hypothèques de Charleroi le dix-huit mai 1960-sept, volume 5197 numéro 10.
