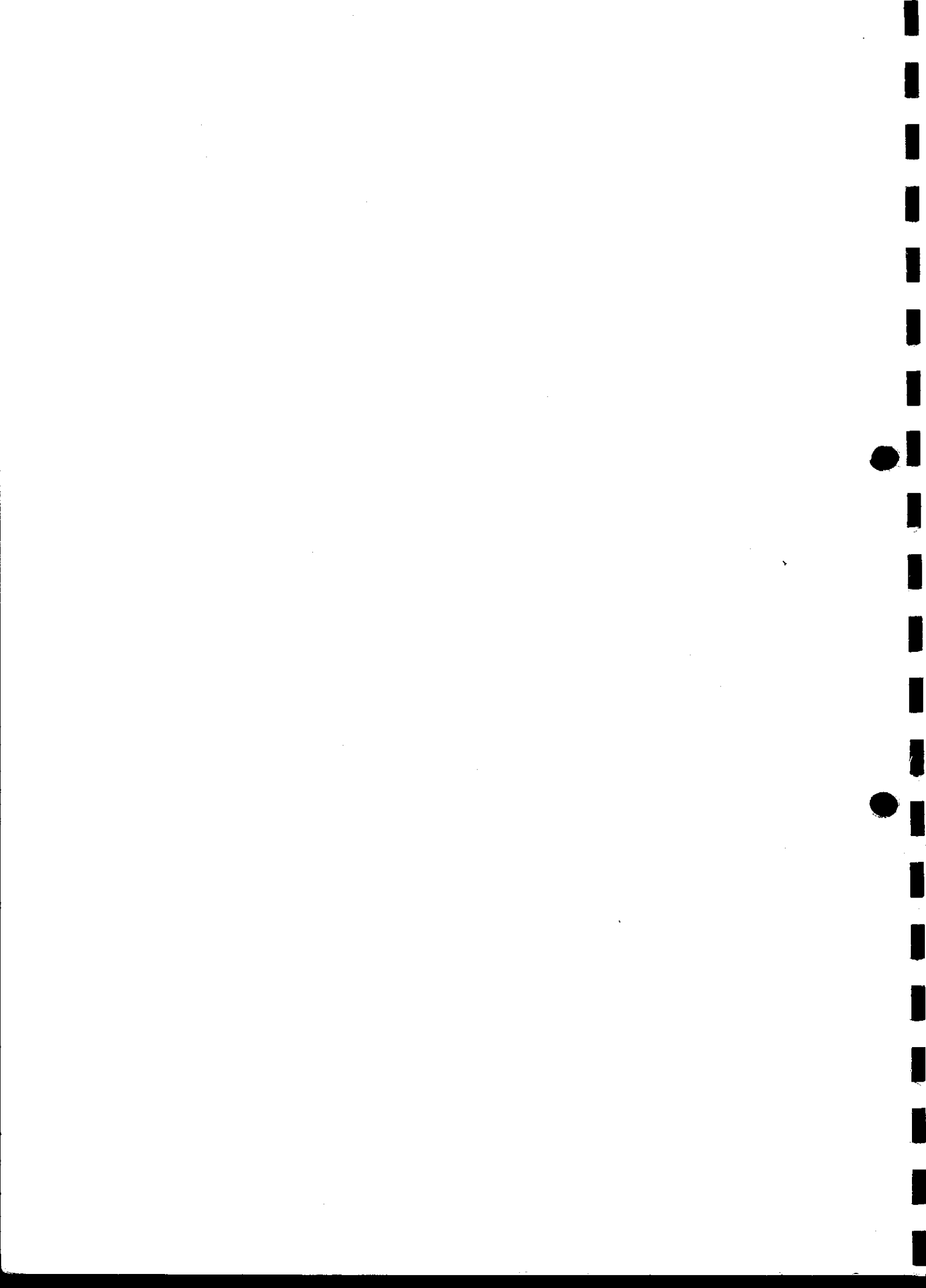


## S O M M A I R E

|                                                     |      |
|-----------------------------------------------------|------|
| 1.- Acte de base proprement dit                     | 1-10 |
| 2.- Annexes                                         |      |
| I. Règlement de copropriété - cahier des charges    | 11   |
| Section I : cahier des charges particulier          | 11   |
| Section II: cahier des charges régissant            |      |
| le contrat d'entreprise de la                       |      |
| société anonyme "COWALCO"                           | 18   |
| CH 1 : nature du contrat d'entreprise               | 18   |
| CH 2 : obligations de la société COWALCO            | 20   |
| CH 3 : obligations de l'acquéreur                   | 22   |
| Section III : règlement de copropriété              | 34   |
| CH 1 : exposé                                       |      |
| CH 2 : statut de l'immeuble                         | 34   |
| CH 3 : exercice des droits de propriété             | 35   |
| CH 4 : administration de la copropriété             | 43   |
| Section I Assemblée Générale des co-                |      |
| propriétaires                                       | 43   |
| Section II : le gérant                              | 47   |
| Section III : comptabilité                          | 49   |
| CH 5 : travaux                                      | 55   |
| CH 6 : la conciergerie                              | 56   |
| CH 7 : règlement d'ordre intérieur                  | 58   |
| CH 8 : antennes - radio - télévision                | 58   |
| CH 9 : appareillage pour la protection contre       |      |
| l'incendie et contre la pollution de                |      |
| l'air                                               | 59   |
| CH 10 : assurances                                  | 59   |
| Section I : généralités                             | 59   |
| Section II : énumération des assurances             | 60   |
| Section III : détermination et souscription         |      |
| des polices - paiement des                          |      |
| primes                                              | 60   |
| Section IV : aggravation des risques                | 62   |
| Section V : sinistre et paiement des                |      |
| indemnités                                          | 63   |
| Section VI : destruction partielle ou totale        |      |
| de l'immeuble                                       | 64   |
| Section VII : mandat donné au gérant                | 65   |
| CH 11 :                                             | 65   |
| CH 12 :                                             | 65   |
| CH 13 : élection de domicile                        | 66   |
| CH 14 : modification du règlement de                |      |
| copropriété                                         | 66   |
| 3.- Descriptif et répartition des quotités dans les |      |
| parties communes                                    | 67   |
| 4.- Permis de bâtir                                 |      |
| 5.- Description des travaux                         |      |



DP/CG

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE

Le dix-neuf juin.

Pardevant Nous, Maître Sylvain LINKER, docteur en droit, notaire à la résidence de Jumet fusionné avec Charleroi.

ONT COMPARU :

La Société Anonyme "S.A. COMPAGNIE WALLONNE DE CONSTRUCTION", en abrégé "COWALCO", dont le siège est à Charleroi, Boulevard Tirou, 26, constituée par acte du notaire GANTY, de Mont-sur-Marchienne, le premier septembre mil neuf cent septante-cinq, à l'intervention du notaire Léon VERBRUGGEN, de Bruxelles, publié aux Annexes du Moniteur Belge du dix-neuf septembre suivant sous le numéro 3442-1 et dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu par acte du notaire Hubert MICHEL, de Charleroi, en date du vingt huit novembre mil neuf cent quatre-vingt-six, publié aux Annexes du Moniteur Belge du vingt-cinq décembre suivant sous le numéro 861225-225. Société inscrite au registre du commerce de Charleroi sous le numéro 118.762.

Ici représentée par :

- Monsieur Roger DE COCK, administrateur de sociétés, domicilié à Charleroi, section de Couillet, Place du Transvaal, numéro 16.
- Monsieur Roland DE SMET, ingénieur civil, domicilié à Braine-le-Comte, Chemin Royal numéro 1, agissant tous deux en qualité d'administrateurs de la dite société, nommés à ces fonctions aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par le notaire Michel, précité, à l'intervention du notaire Léon Verbruggen, à Bruxelles, le neuf octobre mil neuf cent quatre vingt-cinq, publié aux annexes au Moniteur Belge du premier novembre suivant, sous le numéro 851101-285.

La comparante qui sera dans cet acte dénommée "COWALCO", nous a préalablement exposé, savoir :

I : Qu'elle possède le bien immeuble suivant :

VILLE DE CHARLEROI SECTION DE CHARLEROI

Une maison d'habitation, avec toutes dépendances, cour et jardin, d'un ensemble situé rue du Parc, numéro 1, d'une superficie d'après titre de six ares nonante-cinq décimilliaires, cadastré section B numéro 239 R 164 pour une contenance de cinq ares nonante centiares, tenant à la dite rue, à la société anonyme Caisse Auxiliaire de Financement Auxifina, à André Hespel-Baetens, à Lucien l'Heureux-Berger et consorts, et à Claire Remont.



## ORIGINE DE PROPRIETE

Ce bien est la propriété de la société comparante pour lui avoir été adjudgé aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive après surenchère dressé par le notaire ROUVEZ, à Charleroi, le vingt-six septembre mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques à Charleroi le sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-huit, volume 9440 numéro 3, à la requête du curateur de la faillite de la société anonyme "LAMINOIRS DE SAINT ELOI", à Walcourt.

A l'origine ce bien appartenait à la société en commandite simple "LOUIS PIRET ET COMPAGNIE", à Bruxelles, à titre d'acquisitions :

- partie, aux termes d'un procès-verbal de vente publique dressé par le notaire Edmond CARLIER, de Couillet, dix septembre mil neuf cent vingt, à la requête de Madame Léona Edith Marie FRERE, veuve de Monsieur Parfait Joseph ROUSSEaux, de Charleroi, et enfants.

- et le surplus, aux termes d'un acte reçu par le notaire Victor CORNIL, de Charleroi, le dix-sept mars mil neuf cent vingt-et-un, de Monsieur Emile Barthélemy Joseph Marie DEWANDRE, de Charleroi.

Aux termes d'un acte passé devant le notaire Gaston BAELDEN, de Thy-le-Château, le vingt-et-un juin mil neuf cent soixante-neuf, la dite société a été transformée en société anonyme "USINES METALLURGIQUES DE SAINT ELOI", ayant son siège social à Thy-le-Château.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire BAELDEN, prénommé, en date du trente-et-un janvier mil neuf cent septante-six, cette société a apporté le dit bien, lors de sa constitution, à la société anonyme "LAMINOIRS DE SAINT ELOI" à Thy-le-Château.

II : Sur l'emplacement de cette maison, après démolition, la société comparante a l'intention d'ériger les constructions décrites au descriptif dont question ci-après, constituant un complexe immobilier comprenant huit étages sur rez en partie commercial et deux semi-niveaux inférieurs qui sera dénommé "Royal Parc" et de les placer sous le régime de la copropriété et indivision forcée.

III : A cet effet, la société anonyme "COWALCO" a fait dresser par les soins des architectes Dulière, Dossogne et Piron, à Charleroi, inscrit à l'ordre des architectes de la province de Hainaut, les plans de l'ensemble envisagé. L'analyse de ces plans se fera au descriptif ci-annexé.

IV : L'autorisation de bâtir suivant ces plans a été accordée par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Charleroi le treize mars mil neuf cent nonante, dont copie restera annexée pour faire partie intégrante des présentes.



Cet exposé fait :

### ACTE DE BASE

La société anonyme "COWALCO", nous a requis de dresser ainsi qu'il suit, l'acte de base régissant l'ensemble immobilier envisagé et ainsi de le placer sous le régime de la copropriété et indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article cinq cent septante-sept bis du code civil.

Chaque appartement et/ou local privatif sera la propriété exclusive de son propriétaire avec, comme accessoire, une fraction des parties communes exprimée en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000ème)

### CHAPITRE I : Annexes

En vue de l'édification du complexe dont s'agit, "COWALCO" a fait établir les documents suivants qui demeurent ci-annexés pour faire partie intégrante des présentes, après avoir été certifiés véritables et signés "ne Varietur"

- 1°) les plans ci-dessus vantés des architectes Dulière, Dossogne et Piron sont numérotés de un à onze.
- 2°) le cahier des charges particulier, cahier des charges et règlement de copropriété.
- 3°) le descriptif.
- 4°) et ainsi qu'il a été dit ci-dessus, copie du permis de bâtir.

Tous ces documents forment avec le présent acte de base, le compromis et l'acte authentique de vente, la loi des parties.

Les comparants qualitate qua, ont en outre déclaré reconnaître leur signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions et conventions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici copiées.

a) En cas de contradiction ou d'incompatibilité entre l'une des stipulations des documents sus-visés, la stipulation du compromis ou de l'acte authentique de vente doit l'emporter.

b) Il est toutefois expressément convenu que toute clause de l'acte de base, du cahier des charges, du règlement de copropriété, du compromis, de l'acte authentique de vente qui serait contraire aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un, réglementant la construction d'habitation et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction et de l'Arrêté Royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, portant exécution des articles sept, huit et douze de cette loi est réputée non écrite pour autant que les conventions entre parties tombent sous l'application de cette loi.



c) En cas de traduction du présent acte de base, le texte des présentes prévaudra.

## CHAPITRE II : RESERVE DE MITOYENNETE

La société "COWALCO" se réserve à son seul profit et sans indemnité, le droit de percevoir le prix des reprises de mitoyenneté par les propriétaires voisins.

Ce droit emporte ceux d'effectuer le métrage, d'estimer le prix de la reprise, d'en donner valable quittance et de poursuivre toute action judiciaire y relative.

Ce droit n'entraîne pour la société "COWALCO" aucune obligation d'intervenir dans l'entretien, la protection, réparation ou la reconstruction des murs mitoyens, sous réserve de l'application de la garantie décennale.

## CHAPITRE III : MANDATS

A- L'immeuble est construit sur le terrain tel qu'il est décrit dans le présent acte de base.

L'établissement d'une zone de recul ou l'aménagement de la voirie ou d'une zone verte ou toute autre considération, peuvent amener la société "COWALCO" à devoir prendre vis-à-vis des autorités publiques, certaines dispositions relatives à une partie des terrains.

Dans ce cas, par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs donnent mandat irrévocable à la société "COWALCO" pour aliéner à titre gratuit ou onéreux, échanger, donner à bail ou en jouissance gratuite, grever à titre onéreux ou gratuit, d'un droit réel quelconque, toute partie du dit terrain qu'il sera nécessaire en faveur des dites autorités publiques.

Ce mandat irrévocable implique pour la société "COWALCO", de stipuler toutes les conditions jugées utiles, de passer tous les actes nécessaires, de signer toutes pièces, plans, cahier des charges et autre documents en rapport avec l'acte à conclure, d'encaisser toutes sommes et donner valable quittance, de donner toute procuration avec pouvoir de substitution, de donner mainlevée de toute hypothèque, et caetera..., le tout au nom et pour le compte des acquéreurs, étant entendu que toutes sommes, généralement quelconques, perçues par la société "COWALCO", le seront à son seul profit, et sans aucune indemnité en faveur des propriétaires acquéreurs. Le présent article est d'application, mutatis mutandis, pour les éventuelles cessions en faveur de particuliers et notamment tous contrats à passer avec les sociétés distributrices tel que le bail emphytéotique.

En outre, en cas de location ou de revente de son bien, tout propriétaire sera bien entendu libre d'effectuer cette opération, soit par lui-même, soit par un notaire. Mais en cas de mandat de vendre, les présentes impliquent l'obligation de confier ce mandat au



Service Acor ou tout au moins d'exiger sa participation, le tout au tarif CIB en vigueur à ce moment.

B- En règle générale, les présentes impliquent mandat irrévocable au profit de la société anonyme "COWALCO", et par tous les copropriétaires de l'immeuble objet des présentes, de signer et passer tous acte et pièces rendus nécessaires pour la réalisation de cet immeuble en ce y compris toutes modifications que pourrait devoir apporter la dite société soit aux plans et cahier des charges, soit à l'acte de base et ses annexes.

Le mandat couvre notamment tous contrats authentiques ou privés avec toutes administrations publiques et sociétés fournissant une quelconque énergie de service et visant l'installation de cabine à haute tension ou autre.

Le mandataire pourra user des mandats qui précèdent sans préalable ni formalité.

#### CHAPITRE IV : SERVITUDES

A. Les lots privatifs et leurs quotités dans les parties communes (construction et terrain) sont vendus aux acquéreur avec le bénéfice ou la charge de toutes servitudes qui peuvent y être inhérentes, actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et se défendre des autres, mais le tout à leurs frais, risques et périls, sans intervention de la société "COWALCO", ni recours contre elle.

En outre, la construction de l'ensemble immobilier et de ses divers composants peut amener l'existence d'un état de fait entre les divers fonds qui le composent qui eut constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

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

Il en est ainsi notamment des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ou sur une partie commune; de communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, de passages sur les voiries à pied ou avec véhicule, du passage de canalisations et conduites de toute nature et d'une façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les diverses parties communes que révèlent les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments et ouvrages, ou encore l'usage des lieux.

Les différentes terrasses ou balcons entourant les bâtiments à différents niveaux sont à usage privatif des différents lots.

#### B. Canalisations

Toutes les conduites d'eau, de gaz, de chauffage et d'électricité, tous les tuyaux d'évacuation, les éventuelles aérations et de



façon générale, toutes les canalisations, rien excepté ni réservé, peuvent être placées dans les parties communes, dans les appartements, les éventuelles chambres de réserve, les caves à provision, les éventuels garages et dans les lots privatifs, quels qu'ils soient, de la façon à déterminer librement par la société "COWALCO". Il en est de même pour toutes canalisations souterraines et les chambres de visite techniquement nécessaires et/ou indispensables à cet égard. Les acquéreurs et les usagers ne peuvent revendiquer à ce titre aucune indemnité et ils devront toujours accorder libre accès à leur lot pour permettre tous les travaux qui seraient nécessaires à ces conduites, tuyaux ou canalisations.

### C. Abris

Suivant les prescriptions éventuelles des autorités publiques, les caves et les passages communs indiqués aux plans en annexes pourront être affectés comme abris dans l'immeuble et ils pourront être utilisés comme tels dans les conditions et circonstances définies par les autorités publiques.

Les caves et ces passages pourront donc être grevés de cette servitude sans aucune indemnité quelle qu'elle soit au profit des acquéreurs, propriétaires de ces caves, sans recours contre la société "COWALCO".

### D. Cabines à Haute Tension. Cabines de Détente pour le Gaz. R.T.T.

1. Si la compagnie distributrice d'électricité ou de gaz exigeait l'installation dans l'immeuble ou sur le terrain lui appartenant, d'un appareillage de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente de pression pour le gaz, la société "COWALCO" reçoit mandat irrévocable des acquéreurs de négocier en leur nom et pour leur compte, toutes conditions s'y rapportant et contrats, y compris les baux emphytéotiques, nécessaires à l'établissement de ces appareils et de passer tous actes quels qu'ils soient à cet effet.

Les locaux où les dits appareils de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente pour le gaz seraient éventuellement installés, appartiennent aux parties communes de l'immeuble, mais ne peuvent être utilisés par les acquéreurs individuellement.

Seules les compagnies distributrices d'électricité et de gaz y auront accès, toujours et à tout moment quelconque.

Le contenu de ce local, c'est-à-dire, tous installations et matériels en rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension et la détente de pression pour le gaz, restent la propriété exclusive de la société distributrice qui en aura également l'entretien, de même que celui du local à sa charge.

Au cas où les sociétés distributrices d'électricité ou de gaz procèderaient à l'achat d'un droit quelconque, ou à un bail emphytéotique, l'entrepreneur en recevra le prix à son propre



avantage sans qu'aucun décompte avec la communauté ou les copropriétaires de lots privatifs, individuellement, ne doive être fait à ce sujet.

Toutes les stipulations qui précèdent (littera D) sont applicables à la R.T.T et aux locaux qui lui seraient réservés.

2. Afin de permettre aux sociétés distributrices et leurs successeurs éventuels l'accès aux dits locaux, il est constitué une servitude perpétuelle et gratuite de passage en leur faveur à charge des dégagements communs entre les caves privatives et l'accès à la rue pour permettre à leurs délégués d'accéder en tout temps aux locaux, avec ou sans matériel.

#### CHAPITRE V : CHOSES PRIVATIVES.

Font l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Ainsi sont privatifs, sans que la liste ci-dessous soit limitative, les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci, tels :

- les planchers, les carrelages et autres revêtements avec leur soutènement;
- les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les éventuels volets, persiennes et/ou pare-soleil extérieurs et leur commande.
- les murs et cloisons intérieures, à l'exclusion des gros murs, voiles, colonnes et poutres en béton;
- les revêtements et les gardes-corps des balcons et de toutes autres terrasses, y compris celles éventuellement construites sur le toit;
- les escaliers intérieurs des duplex des septième/huitième étages;
- les portes palières avec leur blindage et leur système d'alarme, les portes intérieures, les portes de dépendances privatives au sous-sol et au rez;
- les menuiseries et quincailleries;
- les installations sanitaires et de chauffage desservant le lot; la chaudière individuelle murale au gaz et ses accessoires. La partie intérieure des aeras;
- les installations du parlophone et de l'ouvre-porte, moniteur vidéo;
- les canalisations d'eau froide et chaude, de gaz et d'électricité, leur section se trouvant dans le lot desservi;
- les compteurs à l'usage d'un seul lot.

Sont également privatifs les accessoires à l'usage des lots et se trouvant en dehors de ces derniers, notamment :

- les sonneries aux portes d'entrée des appartements, parlophone, commande d'ouverture de porte;
  - les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun;
- sauf les parties de ces éléments qui seraient à l'usage commun,
- le coffre fort scellé dans le mur de chaque appartement.



## CHAPITRE VI : CHOSES COMMUNES

Sont communes les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux, notamment, sans que la liste ci-dessous soit limitative et ce, pour autant que ces éléments soient prévus dans l'immeuble :

- le terrain bâti et non bâti, les fondations et les gros murs; l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis;
- le revêtement et la décoration des façades, le gros oeuvre des balcons et des terrasses, les bacs à fleurs même s'ils dépendent des parties privatives étant fait observer que les balcons, terrasses et bacs à fleurs seront parties communes à usage privatif;
- les échelles ou escaliers de secours;
- les aires d'accès aux garages et ascenseur pour les voitures avec sa machinerie;
- les accès à l'immeuble y compris les accès aux garages, aux cours intérieures, en ce compris les portes et clôtures de ces accès avec leur mécanismes automatique, s'il en est;
- les gaines et tête de cheminées;
- les gîtages;
- les toitures de l'immeuble, des garages ou des dépendances avec leur recouvrement et les tuyaux de descente;
- le réseau général d'égouts, les fosses, les canalisations de gaz, eau, électricité, de téléphone, de radio ou de télévision;
- les gaines des aéras;
- l'installation de chauffage, d'eau chaude, et de tous accessoires.
- les cages d'escalier et l'installation complète des ascenseurs avec leurs accessoires et la trémie, desservant les appartements aux étages;
- antennes de radio et de télévision, s'il en est;
- les locaux éventuels pour les voitures d'enfants et vélos; le local commun du rez;
- les emplacements pour compteurs et locaux réservés aux sociétés distributrices, dont la R.T.T.;
- la conciergerie, étant le lot C1 dont question ci-après.
- les parlophones, ouvre-portes, sonneries et caméras vidéo à l'entrée commune, dans leur partie à usage commun;
- toutes les parties de l'immeuble abritant ou desservant les installations de l'immeuble qui ne sont pas à usage exclusif d'un lot.

## CHAPITRE VII : REGLE D'INTERPRETATION

En cas de doute, seront réputées parties communes, toutes parties et/ou installations qui ne seront pas affectées à un lot exclusivement privatif.

## CHAPITRE VIII : AGRANDISSEMENT EVENTUEL DU TERRAIN



Au cas où la société "COWALCO" jugerait nécessaire ou souhaitable d'agrandir le terrain sur lequel est bâti l'immeuble, objet du présent acte de base, en lui adjoignant une ou plusieurs parcelles, la société "COWALCO" reçoit mandat irrévocable des acquéreurs pour convenir en leur nom et pour leur compte de toutes conditions ayant trait à la dite augmentation.

En outre, la société "COWALCO" pourra déterminer souverainement la destination à donner à l'éventuel agrandissement du terrain en y pouvant réaliser pour son propre compte, tous privatifs possibles moyennant les autorisations éventuellement nécessaires des autorités compétentes.

La société "COWALCO" fixera souverainement et sans aucun recours possible de la part des acquéreurs l'incidence de cet agrandissement sur la répartition des quotités dans les parties communes.

Il est toutefois bien entendu que tous les frais en rapport avec l'acquisition de(s) parcelle(s) supplémentaire(s) seront à charge de la société "COWALCO", sans intervention des acquéreurs, ni recours contre eux.

#### CHAPITRE IX : IRREVOCABILITE DES MANDATS.

Tous les mandats prévus au présent acte de base ou ses annexes, ou/et aux actes de base ultérieurs, par les acquéreurs d'un lot au profit de la société "COWALCO", doivent être considérés avoir été consentis au profit du mandataire, en vue de parvenir à une bonne réalisation de l'ensemble envisagé.

Par conséquent, 1) tous ces mandats sont non seulement irrévocables mais encore maintenus post mortem, et en cas d'incapacité du mandant, en ce sens que l'obligation qui en résulte passera aux ayants-droit et ayants-cause à tous titres du mandant acquéreur. Ainsi tout successeur généralement quelconque sera-t-il subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations résultant des mandats irrévocables résultant des présentes ou de ses annexes.

2) tous les mandats/délégation avec pouvoir de substitution accordés par les acquéreurs ou leurs ayants-droit à la société "COWALCO", sont irrévocables comme condition essentielle et sans laquelle la vente et le contrat d'entreprise ne seraient pas consentis.

#### ENREGISTREMENT COMME ENTREPRENEUR (taxe sur la valeur ajoutée numéro 415.336.974.)

La société "COWALCO" déclare être enregistrée comme entrepreneur conformément à l'article quatre de l'Arrêté Royal du cinq octobre mil neuf cent septante-huit, portant exécution de l'article deux cent nonante-neuf bis du code des impôts sur les revenus et trente bis de la loi du vingt-sept juin mil neuf cent soixante-neuf revisant l'Arrêté-loi du vingt-huit décembre mil neuf cent quarante-quatre concernant la sécurité sociale des travailleurs, sous le numéro 08/11/03 et faire cette déclaration en application de



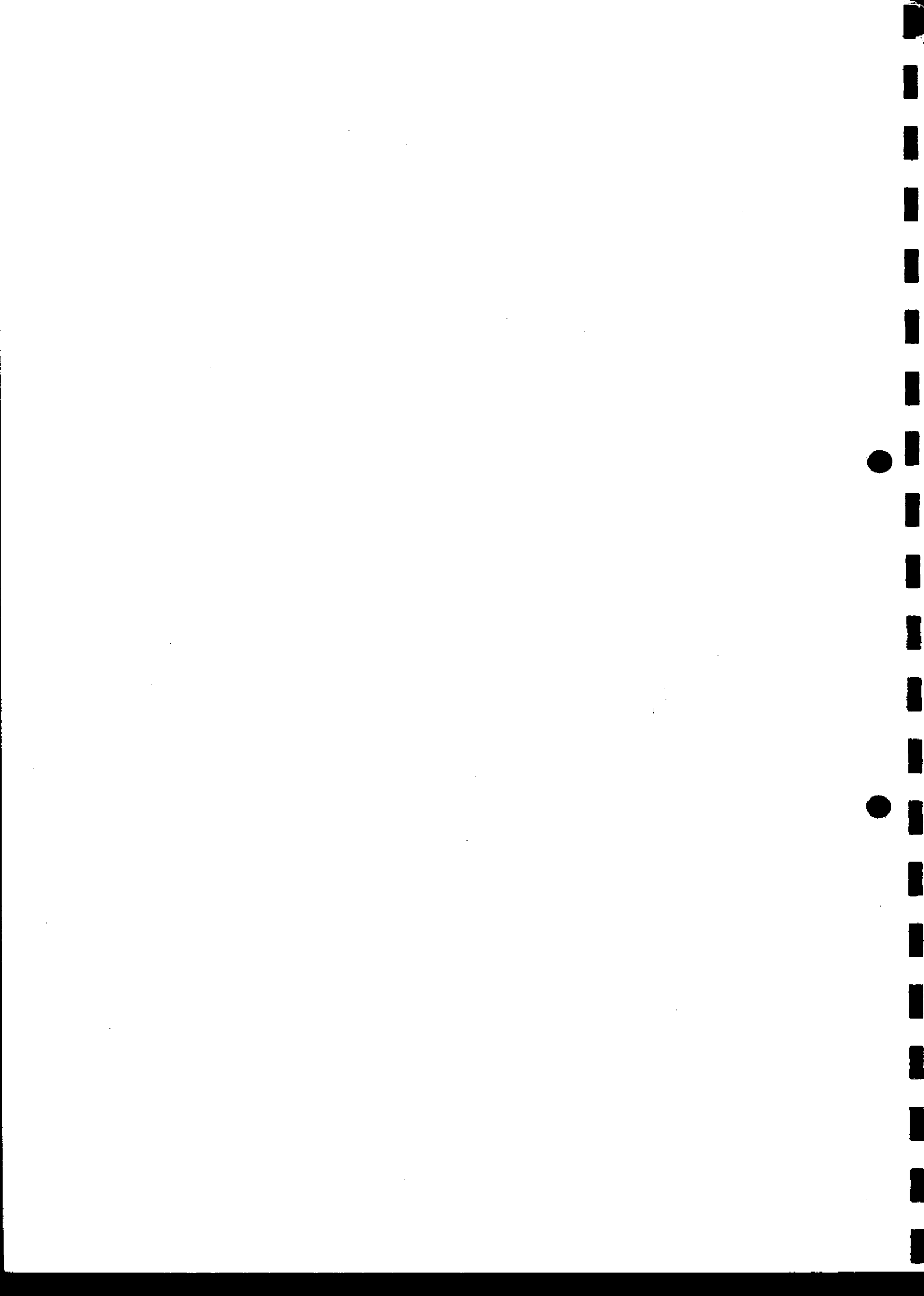
l'article treize de l'Arrêté Royal susdit. La qualité d'entrepreneur enregistré a été accordée à "COWALCO" suivant décision du Ministère des Finances en date du vingt-neuf août mil neuf cent septante-neuf.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège social respectifs.  
DONT ACTE.

Fait et passé à Jumet fusionné avec Charleroi, en l'Etude.  
Lecture faite, les comparants ont signé avec nous, Notaire.  
Suivent les signatures.

ENREGISTRE A CHARLEROI, 2e bureau le vingt cinq juin 1990  
Vol 266 fol 40 case 1; role cinq renvoi quatre Reçu sept cent cinquante francs (750) Le Receveur (s) J.LAMBERT



"RESIDENCE ROYAL PARC" A CHARLEROI

CAHIER DES CHARGES PARTICULIER - CAHIER DES CHARGES -  
REGLEMENT DE COPROPRIETE.

-----  
S E C T I O N 1  
CAHIER DES CHARGES PARTICULIER.  
-----

PREAMBULE.

La vente et le contrat d'entreprise sont basés sur la formule "COWALCO" : "PRIX D'ACHAT = PRIX DE LIVRAISON".

Sont dès lors compris dans le prix, le coût de tous les raccordements d'utilité publique, l'aménagement des zones vertes, des voiries et des accès, s'il en est, mais non les frais de l'acte acquisitif.

Si une taxe de bâtisse devait être établie quant aux immeubles à construire, elle serait supportée par les différents acquéreurs.

En application de cette formule, l'acquéreur ne supporte d'aucune façon les hausses de salaires ni des matériaux qui pourraient survenir entre le jour de la signature du compromis, régissant la vente et l'entreprise et le jour de la livraison de son bien.

Seule la société "COWALCO" supporte les risques et aléas des hausses de salaires et de matériaux.

ARTICLE 1

La superficie du terrain n'est pas garantie, même si la différence excède un/vingtième. La différence faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans répétition de part ni d'autre.

L'acquéreur supportera à partir de la passation de l'acte notarié toutes les charges qui pourraient être mises sur le bien vendu. Il en aura la jouissance et la libre disposition après le paiement intégral du prix d'acquisition, augmenté des provisions visées au règlement de copropriété.

ARTICLE 2

La société venderesse, la société anonyme "COWALCO", entreprise de construction constitue conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière un cautionnement à la Caisse de Dépôts et Consignations, dont le montant n'est pas inférieur à cinq pour cent du prix des constructions fixé à l'acte de vente authentique.

Le cautionnement sera libéré en deux phases distinctes par mainlevée donnée par l'acquéreur à la Caisse de Dépôts et



Consignations dans les quinze jours de la demande qui lui est faite par la société "COWALCO" :

- première phase : cinquante pour cent à la réception provisoire des parties privatives et avant la prise de possession;
- deuxième phase : la mainlevée de la dernière tranche de cinquante pour cent devra être donnée après la réception définitive du lot privatif et pour autant que les parties communes soient réceptionnées provisoirement.

A l'expiration de ce délai de quinze jours, la société "COWALCO" a droit à titre d'indemnité, due par l'acquéreur à un intérêt au taux légal sur le montant du cautionnement dont il n'a pas été donné mainlevée. Passé ce délai de trois mois à compter de la demande, l'acquéreur devra en outre, par application de l'article mille cent cinquante-deux du code civil, payer des dommages et intérêts forfaitaires à la société "COWALCO", de :

- a) quarante mille francs (40.000,-Frs) pour un appartement à une chambre à coucher et un rez commercial ou bureau;
- b) cent mille francs (100.000,-Frs) pour un appartement à deux chambres à coucher;
- c) cent vingt mille francs (120.000,-Frs) pour un appartement à trois chambres à coucher ou plus;
- d) vingt mille francs (20.000,-Frs) pour un garage

Ces dommages et intérêts seront dus automatiquement sans aucune mise en demeure préalable.

Les retouches et menus travaux ne peuvent constituer un obstacle à la mainlevée du solde du cautionnement.

### ARTICLE TROIS - RECEPTION DES TRAVAUX -

#### A. Réception des parties privatives.

a) La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

b) Le refus de réception par l'acquéreur est notifié endéans les cinq jours et avant toute prise de possession, avec ses motifs par une lettre recommandée à la poste et adressée à la société "COWALCO".

c) Toutefois et sauf preuve contraire, l'acquéreur qui occupe ou utilise le bien est présumé en accepter tacitement la réception provisoire ou définitive.

d) L'acquéreur est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête



écrite de la société "COWALCO" d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que la société "COWALCO" lui aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception. Les frais de sommation du constat et de la signification seront à la charge de l'acquéreur.

En tout état de cause, la réception définitive sera présumée réalisée de plein droit un an après la réception provisoire, ou de la prise de possession du privatif, sauf preuve contraire.

e) Ne peuvent pas faire obstacle à la réception provisoire :  
- les retouches éventuelles à exécuter aux peintures, enduits, plafonnage, tapissage, carrelages, parquets, et caetera.

- les essais à effectuer aux ascenseurs et installations de chauffage.

- les menus travaux encore à exécuter.

#### B. Réception des parties communes.

-----

La réception des parties communes comprendra une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.

La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre également tous les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

La réception définitive a pour but de constater, sous forme d'une lettre recommandée adressée par la société "COWALCO" à l'expert et/ou au gérant, que les réserves éventuelles formulées lors de la réception provisoire sont levées.

La réception des parties communes sera effectuée contradictoirement par la société "COWALCO" et par un expert représentant la communauté des copropriétaires.

Cet expert sera désigné par le gérant à la finition d'un nombre de lots privés représentant au moins vingt-cinq pour cent (25%) des quotités de l'immeuble et au plus tard lors de la première assemblée générale.

Il sera choisi parmi les géomètres-experts membres de l'Union Belge des Géomètres-Experts Immobiliers ou parmi les membres de l'Ordre National des Architectes Belges. Cet expert est la seule personne habilitée pour procéder à la réception des parties communes au nom de la communauté. Son mandat est irrévocable sauf pour motifs grave.

La mission confiée à l'expert comprendra, entre autres :



- la réception - tant provisoire que définitive - de tous les éléments de l'immeuble susceptibles de réception séparée tels que : électricité, ascenseurs, etc.

La réception se fera - indépendamment et anticipativement - dès que ces différents éléments seront en état d'être réceptionnés. Elle sortira les mêmes effets - pour la partie concernée par cette réception - que la réception globale.

- la réception - tant provisoire que définitive - des différentes parties de l'immeuble, au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les constats contradictoires qui seront dressés à cet effet, s'échelonneront au fur et à mesure qu'un étage ou une partie d'étage sera livré en état d'habitabilité, tout en sortant les mêmes effets pour la partie objet de cette réception partielle que de la réception globale.

- la réception - tant provisoire que définitive - de l'immeuble dans son entièreté.

Dans un délai de quinze jours suivant l'invitation - adressée par la société "COWALCO" à l'expert et/ou au gérant - de procéder à la réception - tant partielle que globale, provisoire ou définitive - des parties communes, un constat contradictoire sera dressé, qui sera consigné dans un procès-verbal de réception dans lequel chaque refus de réceptionner devra être détaillé de manière circonstanciée.

En cas de carence du gérant dans la désignation de l'expert ou, si l'expert omet de comparaître à la date fixée par l'exploit d'huissier requérant sa présence à la réception - provisoire ou définitive, globale ou partielle selon le cas - le tribunal compétent statuera sur la réception à la demande de la partie la plus diligente.

Les frais de sommation du constat et de la signification sont à charge de la communauté.

C. Les délais de garantie, y compris celui prévu par l'article mille sept cent nonante deux et deux mille deux cent septante du code civil, commencent à courir à partir de la réception provisoire tant pour les privatifs que pour les communs.

#### ARTICLE QUATRE

A défaut de livraison de la partie privative en état d'habitabilité dans le délai fixé, et sauf cas de force majeure et cas fortuit, l'acquéreur aura droit à des dommages et intérêts pour retard fixé forfaitairement à un/douzième de cinq pour cent (5%) du prix du privatif fixé à l'acte ou aux contrats, par mois entier de retard.

Ces dommages et intérêts ne seront dus à l'exclusion de tous autres qu'à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée adressée à la société "COWALCO". L'acquéreur ne pourra en aucun



cas demander la résolution de la convention pour cause de retard dans la livraison de son bien.

L'invitation de procéder à la réception provisoire arrête la détermination des dommages et intérêts.

Pour la détermination du délai de livraison prévu au compromis de vente, doivent être considérés comme jours non ouvrables :

- les week-ends, jours fériés légaux et vacances annuelles,
- les jours où la température est inférieure à zéro degré centigrade, où les précipitations durent plus de quatre heures et ceux où le vent est supérieur à seize mètres six centimètres/seconde.

Ces jours d'intempérie seront déterminés sur base des données fournies par l'Institut Météorologique Belge.

#### ARTICLE CINQ

L'acquéreur sera par le seul fait de son acquisition, subrogé dans les droits et obligations résultant des présentes et de ses compléments; toute stipulation conventionnelle qui serait contraire aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un ou de l'Arrêté Royal du vingt-et un octobre mil neuf cent septante et un est considérée par les parties comme nulle et non avenue.

#### ARTICLE SIX

En cas de résolution ou de résiliation du contrat aux torts et griefs de l'acheteur, ce dernier sera tenu de rembourser à la société "COWALCO", tous les frais, droits, honoraires, taxes et amendes, toutes sommes que cette dernière justifiera avoir payés. L'acheteur devra également payer les charges communes de la période située entre la signature du contrat et éventuellement la résolution de la vente.

En outre par application de l'article mille cent cinquante-deux du code civil, l'acquéreur sera tenu de payer de plein droit et sans mise en demeure préalable, une indemnité forfaitaire et irréductible de dix pour cent (10%) du montant total de l'acquisition et représentant pour la société "COWALCO", le bénéfice espéré.

L'acquéreur s'engage tant pour lui que pour ses ayants-cause à tous titres, à libérer immédiatement le cautionnement sans porter atteinte aux dommages et intérêts forfaitaires visés à l'article deux ci-dessus.

#### ARTICLE SEPT

Si l'acquéreur hypothèque le bien acquis, les sommes empruntées jusqu'à concurrence du solde restant dû devront faire l'objet d'une délégation irrévocable en faveur de la société "COWALCO" et, dans ce cas, l'acquéreur s'engage à prendre toutes dispositions utiles pour rendre cette délégation opposable à son créancier.



Tous frais résultant de la non exécution de ses engagements sont à charge de l'acquéreur.

Tous frais afférents à une inscription hypothécaire sont entièrement à charge de l'acquéreur. Les mainlevées ou cessions de rang seront signées au siège social ou administratif de la société "COWALCO", aux frais de l'acquéreur.

L'acquéreur supportera également les frais éventuels découlant de la réalisation de l'acte dans un autre lieu.

#### ARTICLE HUIT

Ne sont pas compris dans le prix total, repris au compromis de vente, les frais afférents au pré-chauffage, c'est-à-dire tous frais de chauffage à partir de la mise en route de l'installation de chauffage central du privatif, tous les appareillages quelconques relatifs à la sécurité de l'immeuble, l'intervention dans les raccordements à l'antenne télévision/radio ou télédistribution, les compteurs privatifs gaz, eau et électricité conformément aux documents susindiqués.

Toutes sommes qui deviendraient exigibles en vertu d'une plus value éventuelle constatée par une administration fiscale compétente seront à charge de l'acquéreur.

Sont exclus également les éventuels travaux supplémentaires commandés par l'acquéreur.

Tous travaux qui seraient imposés par les pouvoirs publics, après la signature du compromis de vente, seront à charge de l'acquéreur.

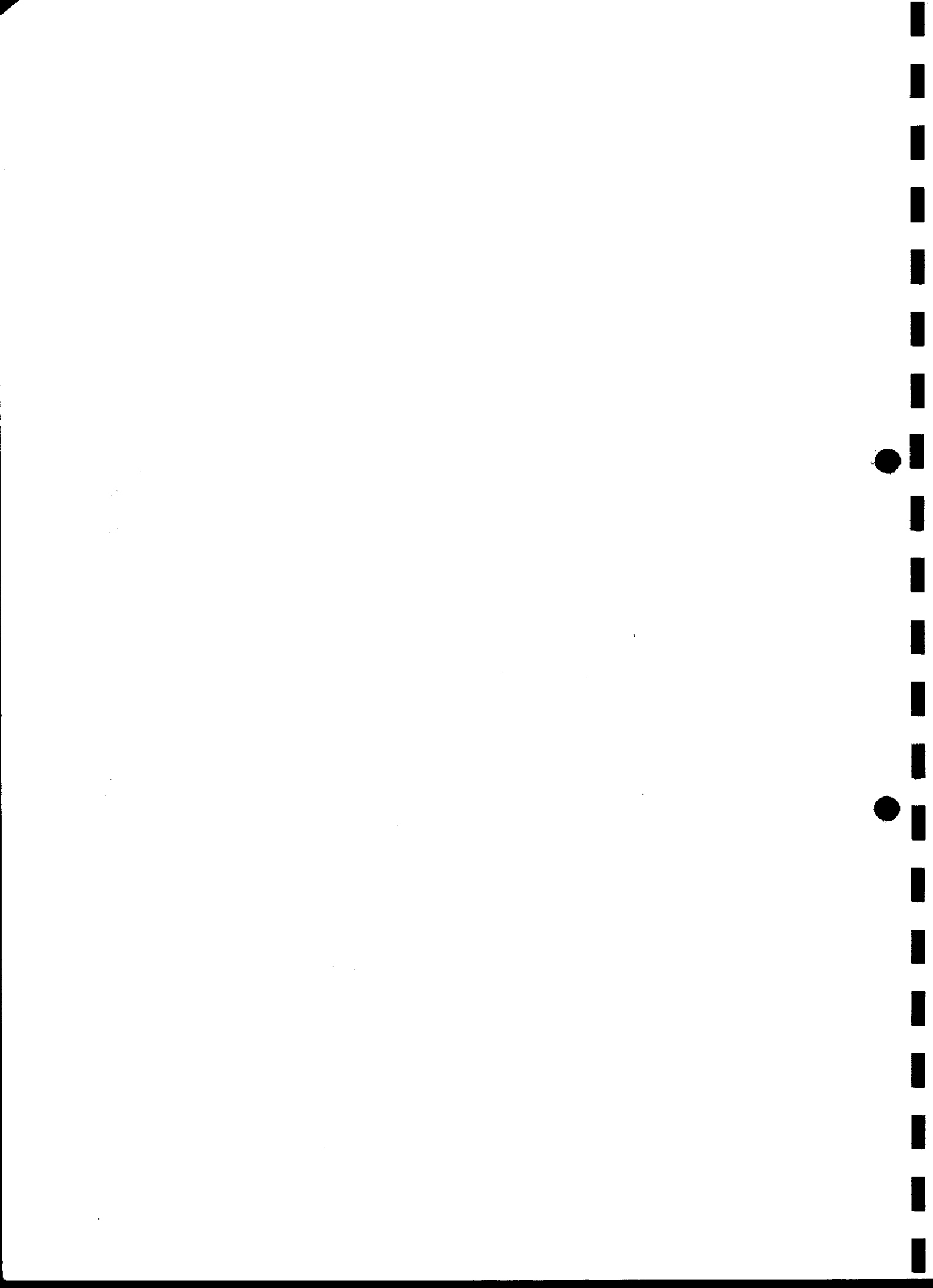
#### ARTICLE NEUF : EQUIPEMENT DES COMMUNS

En ce qui concerne le choix et le placement d'appareillages électriques quelconques dans les dégagements, caves, réduits, débarras communs, dans les halls et abords ou voirie et accès, la société "COWALCO" est libre d'en effectuer le choix en fonction de l'esthétique de l'immeuble.

La société "COWALCO" portera le coût de ces appareils et celui de leur placement en compte de la communauté en joignant les justificatifs à leurs factures ou en faisant facturer directement les frais par le fournisseur à la communauté. Le paiement se fera dans tous les cas par truchement du syndic désigné.

#### ARTICLE DIX : GARANTIES

1. Après réception provisoire des parties communes ou privatives ou fait equipollent à réception, les garanties, qu'elles soient légales ou conventionnelles, ne s'étendront en aucun cas à la responsabilité civile que l'acquéreur pourrait encourir du chef des dégâts matériels ou corporels que lui-même, des visiteurs, ou toutes autres personnes quelconques auraient subis par suite de défectuosité qui



auraient pu survenir à la construction. La garantie de "COWALCO" se limite exclusivement au remplacement ou à l'amélioration dans le plus bref délai de la partie déclarée défectueuse, sans paiement d'aucun dommages et intérêts, sous quelque forme que ce soit et sans que cette énonciation soit limitative, par exemple : perte de jouissance, perte de loyers, dommages corporels quelconques de n'importe quelle nature et de quelle importance que ce soit, dommages quelconques aux objets, équipements et caetera... comme par exemple dégâts au mobilier, tapis, dommages corporels ou matériels provoqués par suite d'une rupture de canalisation des eaux, de joints, et caetera...risques pour lesquels l'acquéreur s'engage à s'assurer et pour lesquels il se déclare d'accord de ne jamais prendre aucun recours quelconque contre l'entrepreneur et caetera..

2. Les garanties auxquelles la société "COWALCO" s'engage vis-à-vis de chaque propriétaire individuellement et de la copropriété, supposent l'obligation impérative dans le chef de ces derniers d'effectuer tous travaux d'entretien, de réparation et/ou de remplacement.

Les dites obligations devront être exécutées périodiquement selon les règles de l'art et en bon père de famille par des spécialistes ou des organismes qualifiés.

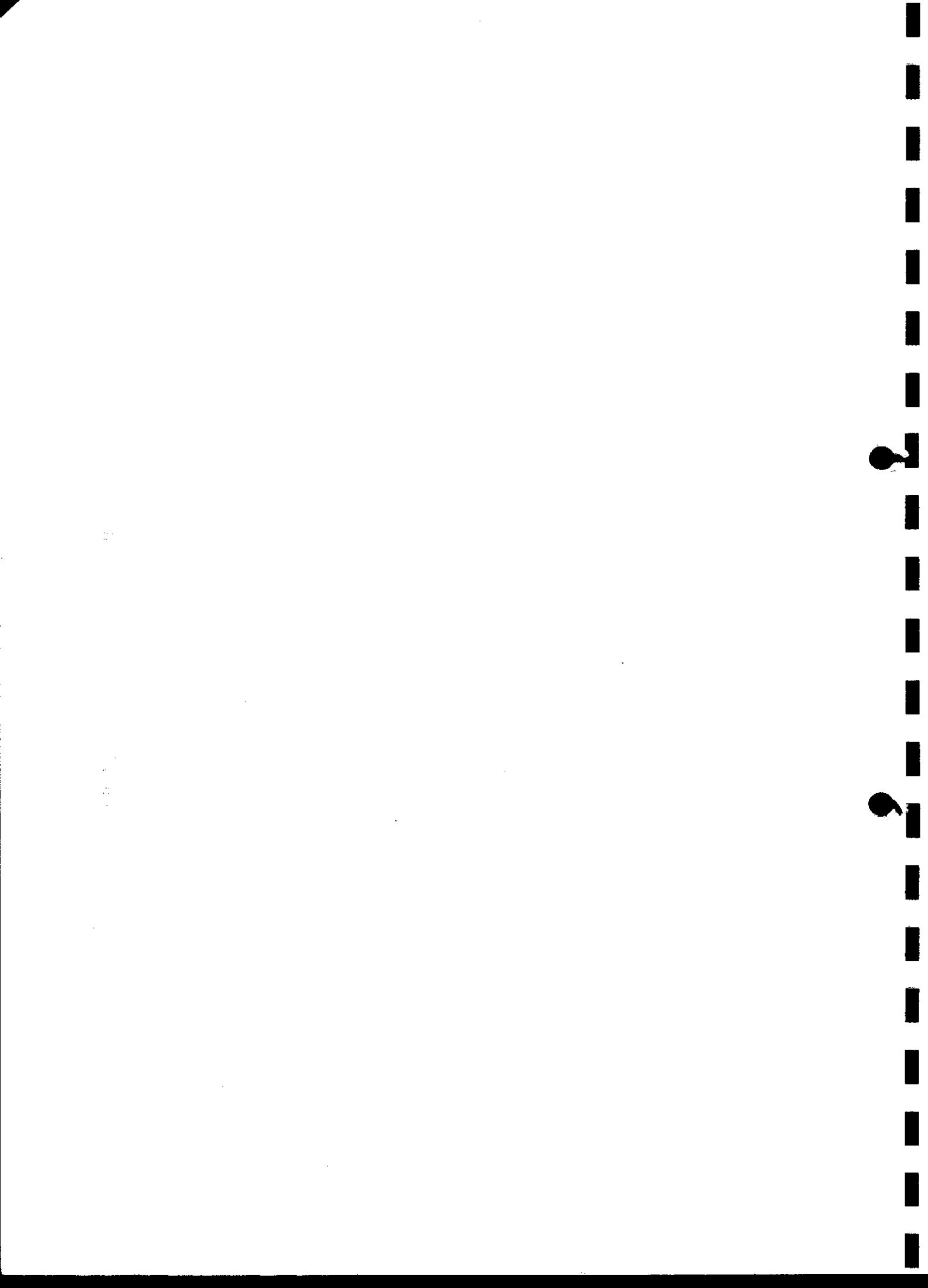
Afin de pouvoir recourir aux garanties, les factures ou rapport d'expertise accompagnées des notes d'honoraires y afférentes devront être produits à la première demande de la société "COWALCO".

Les preuves de l'accomplissement des obligations précitées concernant les parties communes, seront consignées dans le rapport annuel déposé par l'Assemblée Générale.

La sanction pour le non respect des dispositions qui précèdent sera la caducité des garanties auxquelles la société "COWALCO" s'oblige.

#### ARTICLE ONZE : DEBUT DES TRAVAUX

Les travaux commenceront le premier aout mil neuf cent nonante.



## SECTION II

### CAHIER DES CHARGES REGISSANT LE CONTRAT D'ENTREPRISE DE LA SOCIETE ANONYME "COWALCO".

---

#### CHAPITRE I

##### NATURE DU CONTRAT D'ENTREPRISE.

---

##### ARTICLE UN.

La construction du bien immeuble, objet du contrat d'entreprise sera réalisée sur base de la formule "COWALCO" exposée en préambule au cahier des Charges Particulier.

##### ARTICLE DEUX.

L'objet du contrat est la construction complète et achevée d'un bien immeuble pour compte de l'acquéreur suivant l'appellation "clé sur porte".

Il est basé sur :

a) Les plans précis agréés par l'acquéreur et dressés par un architecte autorisé à effectuer cette profession en Belgique.

Il est toutefois convenu que la société "COWALCO" peut en cours de construction apporter aux plans des modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art ou aux impositions des autorités administratives ou pour améliorer la construction.

Une tolérance de quatre pour cent par rapport à la surface brute totale vendue est admise comme différence entre les plans et exécution et elle ne donne lieu à aucun décompte.

Si la différence est supérieure à quatre pour cent et inférieure à dix pour cent, elle ne pourra jamais servir de base à une action en résiliation du contrat, mais elle donnera droit à une indemnité proportionnelle à la différence entre la superficie sur plans et la superficie réellement exécutée.

Cette indemnité sera calculée, par simple règle de trois sur le prix de vente total du bien acheté, mais déduction sera faite du montant représentant la tolérance de quatre pour cent dont question ci-dessus.

Si la différence est supérieure à dix pour cent l'acquéreur pourra demander la résolution du contrat, mais sans aucune indemnité de quelque nature que ce soit, l'obligation de la société "COWALCO" se limitant au remboursement des sommes déjà encaissées par elle.



b) La description précise des travaux signée par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique, annexée au compromis de vente :

L'architecte de l'immeuble pourra toutefois décider souverainement du remplacement de certains matériaux ou de l'application de techniques alternatives en fonction de l'évolution dans l'industrie du bâtiment et/ou des impératifs esthétiques.

c) Les dispositions du présent cahier des charges.

### ARTICLE TROIS

Les travaux sont exécutés conformément aux plans et au descriptif des travaux annexés au compromis de vente.

Tous travaux supplémentaires, toutes suppressions éventuelles de travaux devront faire l'objet d'un accord définitif et écrit avant l'acceptation par la société "COWALCO" de l'exécution ou de la suppression selon le cas.

### ARTICLE QUATRE

Tous travaux ou fournitures modificatifs ou supplémentaires devront être agréés au préalable par la société "COWALCO" et payés au comptant par l'acquéreur lors de l'envoi de la facture.

Les conditions et/ou le prix, qui seront appliqués seront définitifs et non sujets à la majoration, ni à diminution et seront acceptés de part et d'autre comme la loi des parties. S'il arrive qu'une partie des commandes et/ou suppressions ne soit pas exécutée conformément aux confirmations existantes, un décompte correspondant en plus ou en moins sera établi par simple compensation et sur base des conditions convenues initialement.

L'acquéreur et la société "COWALCO" renoncent purement et simplement à tous recours en ce qui concerne les conditions et prix convenus librement entre parties. Les travaux supplémentaires seront majorés des taxes ou impôts en vigueur au moment de la facturation même si la confirmation initiale stipule une autre modalité de taxation. Les suppressions éventuelles s'entendent invariablement toutes taxes/impôts compris au jour du décompte, même si au jour de la confirmation initiale d'autres modalités de taxation étaient d'application.

### ARTICLE CINQ

Même si la société "COWALCO" l'accepte, les modifications exécutées par des sous-traitants qui ne sont pas liés par contrat à la société "COWALCO" ne sont pas couvertes ni par la garantie, ni par la responsabilité de l'entrepreneur.

### ARTICLE SIX



L'acquéreur peut, avec l'accord préalable de la société "COWALCO", supprimer certaines fournitures ou renoncer à certains travaux prévus au descriptif des travaux.

#### ARTICLE SEPT

Il est expressément convenu que les suppressions dont question à l'article six ci-dessus, ne peuvent dépasser deux pour cent du prix déterminé au compromis de vente.

### CHAPITRE II

#### OBLIGATIONS DE LA SOCIETE "COWALCO"

-----

#### ARTICLE HUIT

La société "COWALCO" aura l'obligation de construire l'immeuble en se conformant à l'acte de base, aux plans et au descriptif des travaux.

Les travaux seront exécutés selon les règles de l'art de façon à réaliser un ouvrage conforme aux normes de stabilité et de sécurité.

Tous les matériaux, fournitures, travaux à fournir par la société "COWALCO" devront répondre aux qualités imposées par le descriptif des travaux. Les matériaux seront mis en oeuvre selon les règles de l'art par des ouvriers qualifiés.

La société "COWALCO" reconnaît avoir parfaite connaissance des lieux, avoir étudié attentivement leur accessibilité, leur état, leur niveau, leur orientation, les possibilités d'approvisionnement et introduction des ouvrages, les résultats des essais de sol, les plans de circulation.

La société "COWALCO" reconnaît s'être rendue exactement compte des travaux à exécuter et des conditions à remplir selon le descriptif des travaux.

#### ARTICLE NEUF

La société anonyme "COWALCO" devra à ses frais et sous sa seule responsabilité, satisfaire à toutes les prescriptions imposées par les lois, les règlements et les usages concernant l'industrie du bâtiment et toutes les obligations qui s'y rattachent.

La société "COWALCO" veille à ce que les travaux et les installations de son entreprise soient exécutés conformément aux règlements de police et qu'ils n'occasionnent ni gêne, ni entrave à la circulation.

La société "COWALCO" se conformera aussi à tous les règlements de voirie sans que l'acquéreur soit obligé d'intervenir.

#### ARTICLE DIX



Le fait que la société anonyme "COWALCO" confie toutes ou partie de ses obligations à des tiers ne dégage pas sa responsabilité envers l'acquéreur. Celui-ci ne se reconnaît aucune lien juridique avec des tiers.

Dès lors, la société anonyme "COWALCO" demeure seule et entièrement responsable envers l'acquéreur de tous les travaux exécutés par ses sous-traitants et de toutes les fournitures livrées par ses fournisseurs.

#### ARTICLE ONZE

Avant de commencer les travaux, la société anonyme "COWALCO" pourra dresser à ses frais un état des lieux de tous les immeubles voisins risquant de subir des dommages et sera seule responsable de toutes les dégradations à ces immeubles résultant d'une faute dans l'exécution des travaux.

Après l'exécution des travaux, la société "COWALCO" procédera à ses frais, au recatement contradictoire desdits états des lieux, à la réfection et à la remise en état des immeubles dans lesquels des dégâts auraient été constatés et seraient imputés à la faute de la société "COWALCO".

De même elle supportera seule les dédommagements éventuels.

#### ARTICLE DOUZE

Avant de commencer les travaux, la société "COWALCO" effectuera le tracé des ouvrages.

#### ARTICLE TREIZE

La société "COWALCO" établira les clôtures conformément aux règlements en la matière.

#### ARTICLE QUATORZE

La société "COWALCO" est réputée s'être informée auprès des organismes de l'emplacement des conduites des câbles et installations souterraines de tous genres qu'elle pourrait rencontrer au cours de ses travaux.

#### ARTICLE QUINZE

La société anonyme "COWALCO" prend les mesures nécessaires pour assurer l'écoulement tant des eaux pluviales et d'épuisement que des eaux provenant des fosses, égouts ou rigoles.

#### ARTICLE SEIZE

La société anonyme "COWALCO" devra terminer les travaux dans le délai convenu au compromis de vente.



Le délai d'achèvement sera de plein droit prolongé du nombre de jours perdus par suite de cas fortuit ou de force majeure, tels la grève générale ou partielle, le lok-out, la guerre, les troubles, la pluie, la neige ou le gel, ou tous autres événements indépendants de la volonté de la société "COWALCO". La présente énumération n'est pas limitative.

Le délai sera également prolongé proportionnellement à l'importance et l'incidence des travaux modificatifs ou supplémentaires qui auraient été commandés à la société "COWALCO", dans les parties privatives ou communes.

En cas de retard, l'acquéreur ne pourra en aucun cas demander la résolution du contrat.

### CHAPITRE III

#### OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR.

-----

##### 1) MISE A LA DISPOSITION DES PARTIES INDIVISES DU TERRAIN.

###### ARTICLE DIX-SEPT

L'acquéreur devra mettre les quotités indivises du terrain ou les constructions déjà érigées dont il sera devenu propriétaire par accession, à la libre disposition de la société "COWALCO" ou des sous-traitants éventuels.

##### 2) PAIEMENT DU PRIX.

###### ARTICLE DIX-HUIT

Le coût de l'entreprise ayant été calculé au plus juste prix en se basant sur le respect strict des modalités de paiement, l'acquéreur devra payer strictement le montant convenu pour l'entreprise dans les quinze jours de la demande de paiement correspondant aux tranches de paiement prévues au compromis de vente.

Cette demande de paiement se fera par simple lettre à la poste.

L'acquéreur ne peut sous aucun prétexte, ni pour aucun motif, si plausible qu'il puisse paraître : refuser, suspendre ou retarder un paiement à faire.

Il devra effectuer le paiement à l'échéance, mais il aura le droit de l'assortir de réserves s'il le juge nécessaire.

Il est bien entendu que "réserves" signifie les réserves faites par pli recommandé et suffisamment précises et détaillées pour pouvoir se prononcer sur leur fondement.

###### ARTICLE DIX-NEUF



En cas de retard de paiement, il est expressément convenu, dès à présent, que la somme venue à échéance produira intérêt, de plein droit et sans mise en demeure préalable, au profit de la société anonyme "COWALCO" au taux de un franc cinquante centimes pour cent (1,50%) par mois, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Pour le calcul de cet intérêt tout mois commencé est compté pour un mois entier.

D'autre part, le délai d'achèvement sera retardé d'un nombre de jours ouvrables et de travail double de celui apporté au paiement des sommes dues.

Il en sera de même au cas où l'acquéreur n'effectue pas le choix de ses matériaux de parachèvement dans le délai lui imparti par la société "COWALCO".

En outre la société "COWALCO" aura le droit d'arrêter les travaux et de ne les reprendre qu'au jour du paiement.

Dans ce cas l'acquéreur sera redevable à la société "COWALCO" d'une augmentation égale à dix pour cent du paiement arriéré, en vue de couvrir forfaitairement les frais résultant pour la société "COWALCO" de l'arrêt et de la reprise des travaux.

#### ARTICLE VINGT

En cas de défaut de paiement et quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée, la société "COWALCO" pourra poursuivre par toutes voies de droit le paiement de l'arriéré ou demander en justice la résolution judiciaire du contrat aux torts et griefs de l'acquéreur.

#### ARTICLE VINGT-ET-UN

Les clés du bien vendu ne seront, de convention expresse, transmises à l'acquéreur qu'après paiement total du prix de l'entreprise.

L'acquéreur s'engage en outre à ne pas prendre possession de son bien avant apurement complet du prix.

#### ARTICLE VINGT-DEUX

Les paiements sont stipulés par tranches dont les échéances correspondent aux divers stades d'achèvement prévus au compromis de vente.

A défaut de contestation dans un délai de quinze jours à dater de l'appel de fonds, l'acquéreur est censé reconnaître que les travaux sont bien arrivés au stade correspondant au paiement réclamé.

Si l'acquéreur conteste le stade d'avancement, dans le délai ci-dessus, la question de savoir si les travaux sont bien arrivés au stade correspondant au paiement réclamé sera de convention expresse, définitivement tranchée par un constat dressé par l'huissier, chargé par la société "COWALCO" de déterminer le stade d'avancement.



Le coût de la sommation du constat et de sa signification éventuelle sera supporté par la société "COWALCO", sauf si l'huissier devait constater que le stade d'avancement allégué est atteint.

#### ARTICLE VINGT-TROIS

Tous paiements à la société "COWALCO" devront être faits en espèces ayant cours légal ou par versements à son compte de chèques postaux ou à son compte en banque. Dans les deux derniers cas, le reçu de la poste ou le reçu de la banque vaudront quittance entière et définitive pour l'acquéreur.

#### ARTICLE VINGT-QUATRE

S'il y a plusieurs acquéreurs conjoints d'une ou plusieurs entités privatives, ceux-ci seront solidairement et indivisiblement tenus des obligations qui résultent du compromis de vente.

La même règle vaut pour les héritiers, successeurs, ayants-cause à quelque titre que ce soit de l'acquéreur.

#### ARTICLE VINGT-CINQ

1. L'acquéreur ne pourra, en cours des travaux, jusqu'au paiement intégral du prix, céder ses droits et obligations sans autorisation écrite et préalable de la société "COWALCO".

2. En tout état de cause, le règlement des sommes dues devra être effectué en conformité avec les modalités de paiement précisées à l'article dix-huit.

3. En cas de manquement à l'obligation ci-dessus et aux obligations résultant du compromis de vente, la société "COWALCO" aura le droit d'arrêter immédiatement les travaux, de poursuivre la résolution judiciaire du compromis de vente aux torts et griefs de l'acquéreur et de lui réclamer les dommages et intérêts fixés forfaitairement et irréductiblement audit compromis de vente.

4. Si la société "COWALCO" avait pris inscription pour tout ou partie du montant de l'acquisition, elle consentirait, soit à céder son rang d'inscription au bailleur des fonds destinés à payer le prix d'acquisition, soit à ne prendre inscription qu'en second rang après l'inscription prise au profit du bailleur de fonds, pour autant toutefois que le montant d'hypothèque total ne dépasse pas le prix d'achat de l'appartement. Le tout à charge pour l'acquéreur de se conformer aux stipulations du cahier des charges particulier en ce domaine.

3) RECEPTION DES TRAVAUX. ( cfr Cahier des charges particulier)

#### ARTICLE VINGT-SIX

10-10-10

10-10-10



L'acquéreur est censé suivre ou faire suivre les travaux de son lot privatif : il aura l'obligation de porter immédiatement à la connaissance de la société "COWALCO" toute réserve qu'il pourrait éventuellement formuler au sujet des matériaux mis en oeuvre ou des techniques appliquées au fur et mesure de l'incorporation des matériaux.

#### ARTICLE VINGT-SEPT

En rapport avec l'article vingt-six, il est bien entendu que "réserves" signifie les réserves faites par pli recommandé et suffisamment précises et détaillées pour pouvoir se prononcer sur leur fondement.

#### ARTICLE VINGT-HUIT : MODIFICATIONS AUX CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENT

Tant en cours d'exécution des travaux qu'après l'achèvement et la réception définitive de ceux-ci, la société "COWALCO" se réserve le droit d'apporter toutes modifications à l'immeuble ou aux accès communs aux garages ou parkings, et caetera..., moyennant l'accord des autorités publiques compétentes s'il échet, ces modifications pouvant consister entre autres dans :

- a) la construction d'un ou plusieurs étages (ou partie d'étage) supplémentaires à ceux prévus aux plans en annexe.
- b) la construction d'une ou plusieurs annexes à l'immeuble.
- c) la non construction de un ou plusieurs étages (ou partie d'étages) ou de toute autre partie privative ou commune de l'immeuble, prévue aux plans en annexe.
- d) la combinaison d'un lot privatif ou d'une partie de celui-ci avec un lot privatif voisin, ou une partie de celui-ci (système dit de l'accordéon).
- e) exécution de changement à la destination et à la disposition intérieure de n'importe quel plateau de l'immeuble en ce compris sa division en lots privatifs.
- f) l'établissement de communication entre les lots privatifs et les parties communes à n'importe quel niveau.
- g) la transformation de parties communes en parties privatives et inversement le déplacement de locaux, espaces et appareillages communs.
- h) l'ajoute d'une ou plusieurs pièces d'un lot privatif à une partie commune et inversement.
- i) la division du rez de chaussée de l'immeuble en propriétés plus petites et, par conséquent, la modification des plans exécutés ou à exécuter des façades et/ou toute autre partie de construction en fonction des nécessités commerciales ou autres, ceci ne constituant qu'un exemple.
- j) la société "COWALCO" a le droit, en tout temps, à n'importe quel niveaux de pratiquer des accès avec des lots voisins, soit en faisant communiquer les habitations de l'immeuble avec celles des

10  
20  
30

40  
50  
60



bâtiments voisins, soit en installant un passage pour piétons et/ou véhicules entre les parkings situés dans l'un des immeubles ou les deux. Cette énonciation n'est pas du tout limitative.

Dans aucun cas, la stabilité de l'immeuble ne pourra être compromise.

k) La société "COWALCO" aura le droit d'exécuter des terrasses sur le toit, celui-ci demeurant partie commune, seul le pavement, de la terrasse sera privatif.

l) Dépôts : la société "COWALCO" se réserve le droit de réunir en un seul lot, plusieurs garages ou caves.

Le lot ainsi constitué pourra être destiné, outre au parking de véhicules, à l'établissement d'un dépôt de marchandises ou objets quelconques relatifs aux lots commerciaux ou professionnels. Il ne pourra cependant, jamais être entreposé de marchandises dangereuses, inflammables ou nauséabondes.

Ce lot sera doté de quotités dans les parties communes égales au total des quotités des garages.

Dans les hypothèses prévues ci-dessus, le propriétaire du lot ainsi constitué devra conclure les assurances nécessaires conformément aux dispositions au chapitre "Assurances" du règlement de copropriété.

m) Et en général, tous les travaux modificatifs qu'il pourrait s'avérer nécessaire ou opportun d'apporter dans l'immeuble, dans l'intérêt général des copropriétaires ou même dans celui des voisins.

La société "COWALCO" peut user de ces droits décrits ci-dessus, soit d'initiative ou à la demande de l'un ou de l'autre acquéreur.

Toutefois les modifications dont question sub. a), b) et c) ci-dessus ne peuvent avoir lieu qu'avant l'achèvement et la réception des parties communes.

ARTICLE VINGT-NEUF : SI DES MODIFICATIONS SONT APPORTEES, IL EST CONVENU DES A PRESENT CE QUI SUIT :

a) le nombre des quotités dans les parties communes quelles qu'elles soient, attribuées à divers lots privatifs restera inchangé, mais le nombre total de quotités de l'immeuble est susceptible d'augmentation ou de diminution proportionnellement aux parties privatives ajoutées ou retranchées par rapport aux parties privatives qui ont servi de base à la répartition des quotités.

Ainsi, à titre exemplatif, dans un immeuble à dix étages, il a été attribué à chaque étage mille quotités dans les parties communes, soit dix mille pour l'immeuble.

Si en cours de construction, il est ajouté un étage égal en superficie aux dix autres premiers, cet étage se verra attribuer mille quotités dans les parties communes; le nombre total des quotités dans l'immeuble sera de dix mille plus mille, soit onze mille. On procèdera de même, mais inversement, si un des dix étages est retranché en cours de construction.



En conclusion : est seulement modifié le nombre total des quotités dans l'immeuble.

b) En cas d'exécution de la modification prévue à l'article vingt-huit d) système dit de l'accordéon, par laquelle un lot privatif ou une partie de celui ci est rattaché à un lot privatif voisin (à côté, au-dessus, au-dessous) il y a transfert à ce dernier de quotités dans les parties communes proportionnellement à la surface privative transférée.

c) Dans les cas prévus sub a) et b) à l'article vingt-huit, il appartient à la société "COWALCO" de fixer en plus ou moins les quotités et leur répartition.

d) Il est entendu que suite de l'augmentation ou de la diminution du nombre total des quotités dans les parties communes, la répartition des charges communes, qui se calcule proportionnellement à ces quotités peut être modifiée.

e) Les travaux modificatifs éventuels n'entraîneront aucune modification des conditions de vente convenues avec les acquéreurs.

#### ARTICLE TRENTE

Au cas où par suite d'une jonction totale ou partielle entre deux lots privatifs, une surface commune devient privative à concurrence d'au maximum vingt mètres carrés, aucune modification à la répartition des quotités ne sera opérée. La même règle sera d'application dans le cas inverse.

#### ARTICLE TRENTE-ET-UN

En cas de travaux modificatifs et s'il échet, les acquéreurs, par le seul fait de leur acquisition, donnent mandat irrévocable avec pouvoir de substitution à la société "COWALCO", pour établir et signer tous actes de base complémentaires ou modificatifs et tous plans, cahiers des charges, documents et actes quels qu'ils soient relatifs aux travaux modificatifs, pour établir tous droits et servitudes nécessaires ou opportuns, et en général, pour faire tous actes d'administration ou de disposition en rapport avec les travaux projetés.

Toute modification se fera aux frais, risques et périls de celui qui est à l'origine de la modification éventuelle.

Pour autant que de besoin, les acquéreurs s'engagent à prêter leur concours à la société "COWALCO", si celui-ci était requis par une autorité publique ou judiciaire ou par un notaire, par exemple pour l'établissement d'un acte de base complémentaire.

Tout manquement par l'acquéreur au présent engagement est sanctionné par une indemnité forfaitaire et irréductible de cent mille francs, exigibles individuellement de plein droit et sans mise en demeure, sans préjudice de tous autres droits et actions de la société "COWALCO" pour contraindre l'acquéreur défaillant au respect de ses obligations.



En outre et en règle générale, tout propriétaire d'une partie privative de l'immeuble dont s'agit donne, par le simple fait de son acquisition, toutes autorisations à la société "COWALCO", ses ayants-cause ou sous-traitants, de placer des grues ou autres engins, à tout moment, notamment lors de réparations et qui puissent surplomber l'immeuble pendant la construction et après celle-ci, sans aucune restriction.

#### ARTICLE TRENTE-DEUX : PUBLICITE

##### A. Publicité de la société COWALCO

Pendant toute la durée des travaux et même après leur achèvement, la société "COWALCO" pourra faire toutes les publicités qu'elle jugera utiles pour la vente ou la location des lots privatifs et ce, par tous les moyens usuels de publicité, tels affiches, panneaux, toiles, et caetera, avec ou sans éclairage et sans aucune réserve ou limitation quant à leur dimension et quant à la nature des matériaux employés. Cette publicité pourra s'exercer, soit sur l'immeuble et ses clôtures, soit dans l'immeuble et ses dépendances, c'est-à-dire à titre purement exemplatif, dans les jardin, cours, terrasses, parkings, et caetera. Ceci en dérogation aux stipulations du Règlement de Copropriété en son article "Garnissage des fenêtres et balcons".

##### B. Publicité des sous-traitants et fournisseurs

En outre et uniquement pendant la durée des travaux, les sous-traitants et fournisseurs pourront également annoncer publiquement leur collaboration à l'ouvrage, selon les usages en la matière et selon les modalités qui seront arrêtées par la société "COWALCO".

#### ARTICLE TRENTE-TROIS

La société anonyme "COWALCO" décide souverainement de la manière dont l'immeuble sera équipé quant à la captation des programmes de radio et de télévision.

A cette fin, les acquéreurs confèrent mandat irrévocable à la société "COWALCO", afin de convenir avec des sociétés de radio-télédiffusion ou des entreprises spécialisées dans l'installation d'antennes, des conditions d'équipement de l'immeuble.

A ces conventions conclues par la société "COWALCO" en exécution du mandat irrévocable évoqué supra, la communauté des copropriétaires ne pourra apporter de modifications que moyennant l'accord unanime de tous les copropriétaires qui possèdent les quotités indivises dans l'immeuble, accord consigné dans un acte de base modificatif.

Chaque copropriétaire s'engage solidairement et indivisiblement à répondre immédiatement en tant que garant de la société "COWALCO" à toute demande d'intervention de la société de



radio-télédistribution ou de l'entreprise qui a installé l'antenne, du chef de non respect par la communauté des copropriétaires, des conventions conclues par la société "COWALCO" avec les dites sociétés ou entreprises.

Cette stipulation ne porte aucunement atteinte au recours direct qu'ont les dites sociétés ou entreprises à l'égard des copropriétaires en leur qualité de mandants.

Il est expressément déclaré que tous frais quelconques de l'installation ou du raccordement soit de la radio-télédistribution, soit de l'antenne ne sont pas compris dans le prix de l'acquisition et qu'ils feront donc l'objet d'un compte séparé qui pourra être réclamé à chaque acheteur par les sociétés ou entreprises concernées.

Au cas où la société "COWALCO" déciderait de placer une antenne de radio-télévision, les règles suivantes seront d'application:

A. Il n'est autorisé qu'une seule antenne collective de télévision et de radio dans l'immeuble. Cette antenne sera placée, soit par la société "COWALCO", soit par une firme spécialisée choisie par elle.

Les frais d'installation de cette antenne et les frais de raccordement aux lots privatifs, ne sont pas compris dans l'acquisition et ceux-ci feront donc l'objet d'un décompte séparé qui peut être réclamé directement à chaque acquéreur par l'installateur.

B. Il est convenu que la société "COWALCO", ou l'installateur peut, même après la réception des parties communes de l'immeuble, raccorder à cette antenne les immeubles voisins, si ceux-ci étaient gênés dans la réception normale des émissions de radio et de télévision par le fait de la construction de l'immeuble, objet du présent acte de base.

Dans pareil cas, tous les frais de raccordement seront à charge des copropriétaires de l'immeuble qui le demandent.

Ceux-ci devront également contribuer à tous les frais d'entretien, d'assurances, de réparations ou autres de l'antenne et de ses accessoires, dans une proportion à fixer, soit par la société "COWALCO", soit par le gérant de l'immeuble, objet du présent acte de base.

A cet effet, les acquéreurs donnent par les présentes mandat irrévocable à la société "COWALCO" ou au gérant, de passer toutes conventions et tous actes quels qu'ils soient.

C. Il est également convenu que l'antenne placée sur le présent immeuble pourrait également être affectée à un immeuble que la société "COWALCO" construirait sur une parcelle voisine.

Dans pareil cas, les frais de raccordement, voire les frais d'adaptation de l'installation seront à charge exclusive des copropriétaires de l'immeuble voisin.

Par contre les frais d'entretien, d'assurances, de réparations ou autres de l'installation, seront alors répartis entre les deux immeubles proportionnellement aux surfaces privatives bâties, la répartition de la part incombant à chaque immeuble étant ensuite faite en proportion du nombre d'appartements, bureaux ou magasins.



10  
11  
12

#### ARTICLE TRENTE-QUATRE : ASCENSEURS

Les ascenseurs desservent les sous-sols, le rez-de-chaussée et les étages supérieurs, exception faite du huitième étage.

L'ascenseur pour voitures dessert exclusivement les garages des niveaux rez, moins 1 et moins 2.

#### ARTICLE TRENTE-CINQ : GARAGES - PEINTURE - BOX

A. Le garage peinture est un emplacement pour voitures délimité par les lignes de peintures tracées sur le sol auquel est attribué comme à tous lots privatifs, des quotités dans les parties communes.

B. Les garages peinture et box constituent des lots privatifs qui peuvent être vendus comme tout lot privatif.

Tout garage conçu pour deux véhicules à placer derrière l'autre, ne peut être vendu qu'à un seul et même acquéreur. Ce dernier ne pourra jamais le diviser ni pour le vendre, ni pour l'échanger, ni pour le grever d'un droit réel quelconque.

C. La société "COWALCO" aura le droit de transformer les garages peinture en box. Ce droit est également reconnu à l'acquéreur d'un garage-peinture, moyennant l'accord des acquéreurs des garages-peintures contigus, s'il en est.

Dans ce cas le propriétaire concerné devra toujours permettre l'accès à son box pour y faire effectuer les éventuels travaux, remise en état, et caetera, nécessaires aux canalisations, et caetera.

L'exécution de ces travaux devra être conforme aux exigences des autorités supérieures (par exemple pompiers, urbanisme,...). Chaque infraction sera à charge exclusivement du propriétaire concerné.

D. Les propriétaires et occupants des garages-peintures devront toujours veiller à ne pas gêner la circulation et le parquage des véhicules. C'est ainsi que l'utilisateur devra garer son véhicule dans l'axe de son emplacement, sans que celui-ci ne déborde sur l'emplacement voisin.

Toutefois les portières des véhicules peuvent déborder sur l'emplacement voisin au moment de leur ouverture, mais seulement à cette occasion et cette manoeuvre ne peut causer de dégâts aux véhicules voisins.

E. Dans les formules juridiques à convenir selon les circonstances, la société "COWALCO" pourra faire en sorte que la propriété ou la jouissance des garages-peinture soit partagée entre deux ou plusieurs acquéreurs ( par exemple l'un pendant le jour et l'autre pendant la nuit).



F. a) Les aires de roulement ne peuvent être encombrées de véhicules ou d'objets quelconques; le parkings et le stationnement entre autres y sont interdits.

b) Toute infraction constatée par le Syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier, entraînera la déduction de mille francs la première fois, de deux mille francs la seconde fois, augmentant ainsi de mille francs à chaque constat successif, somme qui sera augmentée des éventuels frais de constat et de signification, le tout à charge du contrevenant.

La communauté a le droit de faire évacuer le véhicule aux frais, risques et périls de celui qui a commis une infraction et mandate à cette fin le Syndic par les présentes.

Les indemnités seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Au cas où le véhicule en infraction serait endommagé par un tiers, il ne pourra y avoir aucun recours contre ce dernier, le stationnement interdit se faisant aux risques et périls de celui qui commet l'infraction.

Les mêmes dispositions seront de rigueur pour le cas où le véhicule stationnerait en infraction sur un emplacement de garage appartenant à un propriétaire qui en demande l'application.

Dans ce cas, l'indemnité devra être versée directement au propriétaire concerné.

#### ARTICLE TRENTE-SIX : HABITATION DE LA CONCIERGE

La société "COWALCO" se réserve le droit d'établir une conciergerie, que ce soit au rez de chaussée, au sous-sol, soit à l'un des étages y compris l'étage technique éventuel, tout ceci n'étant donné à titre d'exemple.

Dans ce cas la société "COWALCO" fixera d'autorité l'incidence de ce déplacement sur le rapport en quotités dans les parties communes des parties privatives concernées par cette modification.

#### ARTICLE TRENTE-SEPT : MESURES DE PREVENTIONS CONTRE L'INCENDIE ET LA POLLUTION DE L'AIR, SECURITE

La société anonyme "COWALCO" pourra convenir et souscrire les contrats nécessaires à cet égard au cas où les autorités compétentes imposeraient le placement d'extincteurs ou d'autre appareils quelconques.

Les copropriétaires seront tenus de reprendre ces contrats et les frais qui en découlent, prix de vente, de location, frais de déplacement et d'entretien, et caetera..., à concurrence des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

De même, si l'autorité compétente décide de la nécessité d'un appareil contre la pollution de l'air, les mêmes règles que celles stipulées supra seront d'application.



#### ARTICLE TRENTE-HUIT : CHEMINEES ET FOYERS OUVERTS

A. Les cheminées décoratives et foyers ouverts ne font pas partie du contrat d'entreprise et ne peuvent être construits que par des firmes agréées par la société "COWALCO".

L'exécution et l'utilisation des feux ouverts se feront aux risques exclusifs des copropriétaires et/ou occupants des lots privatifs. Les occupants des deux derniers étages de l'immeuble pourront utiliser leurs cheminées comme foyer ouvert, mais ce à leurs risques et périls.

L'utilisation des feux ouverts ne sera possible qu'en se conformant aux stipulations impératives de la loi du vingt-huit décembre mil neuf cent soixante-quatre, relative à la lutte contre la pollution atmosphérique et de l'arrêté royal du vingt-six juillet mil neuf cent septante et un, relatif à la création de zones de protection spéciales contre la pollution atmosphérique.

Les conduits de fumée individuels d'un étage technique éventuels (ou étage en retrait) pourront être uniquement utilisés pour des appareils d'appoint au gaz.

B. L'acquéreur-propriétaire s'engage à ne pas modifier les conduits de fumée éventuellement prévus par la société "COWALCO".

Si le propriétaire installe une garniture, qu'elle soit fictive ou réelle, il s'engage à prendre l'entière responsabilité des constructions concernées et prévues par la société "COWALCO".

Le propriétaire s'engage également, d'exiger par écrit la co-responsabilité du constructeur de cheminées.

#### ARTICLE TRENTE-NEUF : COMBUSTIBLES

La société "COWALCO" se réserve le droit de construire des installations pouvant consommer le combustible de son choix, tels par exemple le fuel léger et/ou le gaz naturel.

La communauté sera également tenue de reprendre et de respecter les conventions que la société "COWALCO" peut avoir conclues en rapport avec la livraison des combustibles pour usage ménager.

#### ARTICLE QUARANTE : COMPTEURS PRIVATIFS

a) Le placement dans l'immeuble des conduites d'arrivées principales d'eau, de gaz, d'électricité est à charge de la société anonyme "COWALCO".

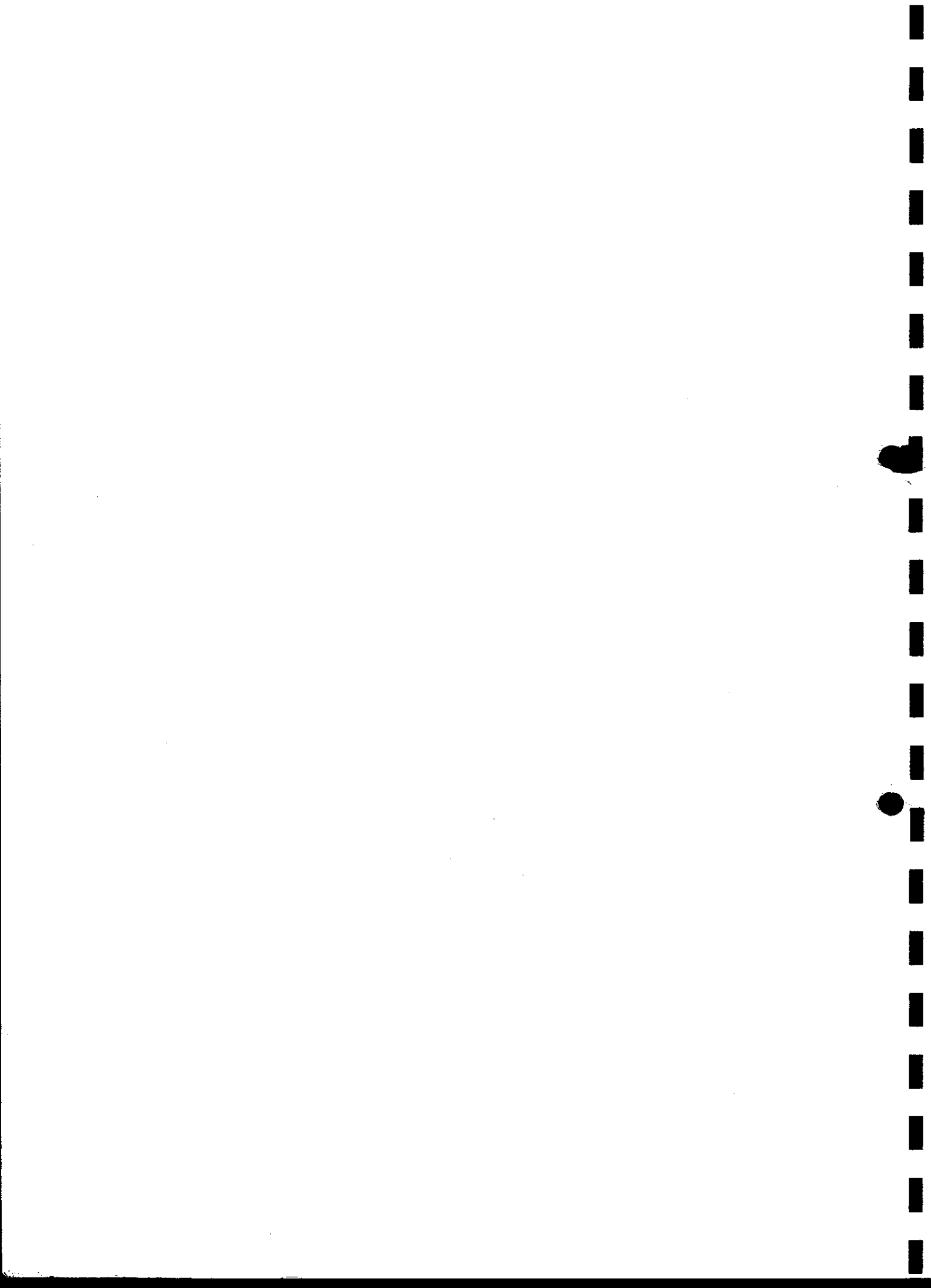
b) La société "COWALCO" peut prévoir des compteurs privatifs et pourra convenir de les acheter, de les louer et de souscrire un contrat d'entretien à leur sujet.

Les copropriétaires devront reprendre ces contrats, en payer les frais (tels que le prix d'achat, location, entretien et placement, et caetera); ceux-ci n'étant pas compris dans les conditions d'acquisition des éléments privatifs de l'immeuble.



Pour ce qui concerne le placement éventuel des compteurs de chaleur, la société "COWALCO", peut convenir de les louer pour compte des acheteurs.

La société "COWALCO" se réserve le droit de ne pas prévoir de compteurs privatifs pour le gaz. La participation aux frais d'utilisation de gaz sera alors réglée d'après les conventions à intervenir entre la compagnie distributrice et la société "COWALCO", conventions qui seront reprises par les acquéreurs et/ou par la communauté. Pour ce qui concerne la souscription d'abonnements, la première demande en pourra être faite par la société "COWALCO".



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

CHAPITRE I

EXPOSE

ARTICLE UN

Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou morales, propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble.

Ce règlement forme la loi de tous les copropriétaires qui s'engagent expressément à le respecter. Il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront ci-après formulées.

CHAPITRE II

STATUT DE L'IMMEUBLE

ARTICLE DEUX : PRINCIPES

Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative et d'une partie indivise commune formant ensemble une entité complète indivisible.

L'étendue et la composition de chaque partie privative à savoir; appartements, flats, bureaux, magasins et emplacements pour voitures, sont décrits dans l'acte de base, sur le plan et au descriptif y annexés.

Toute partie est dénommée lot dans le présent règlement.

ARTICLE TROIS : LOTS PRIVATIFS SANS QUOTITE DANS  
LES PARTIES COMMUNES

La société "COWALCO" se réserve le droit d'établir des lots privatifs sans quotités dans les parties communes, telles des caves à provision, des chambres de réserve, parkings et garages, et caetera, qui doivent nécessairement être rattachés à un ou plusieurs lots privatifs auxquels sont attribuées des quotités dans les parties communes.

Un tel lot ne peut être vendu ou cédé par la société "COWALCO" qu'à un acquéreur d'un autre lot privatif dans l'immeuble. Ce dernier ne pourra jamais aliéner, échanger ou grever d'un droit réel quelconque un tel lot indépendamment de son lot privatif auquel il s'est rattaché. Il pourra toutefois le vendre ou le céder à un autre copropriétaire de l'immeuble.

2

.

La jouissance ou la location de ces lots ne peut être accordée qu'à un occupant de l'immeuble.

A partir du moment où la société "COWALCO" ne sera plus propriétaire de quotités indivises et au plus tôt dix ans après la passation du présent acte de base, sauf acte interruptif quelconque dans le chef de "COWALCO", les lots sans quotités dans les parties communes non vendus, deviendront automatiquement parties communes et cela sans indemnités pour la société "COWALCO".

Tous les frais, droits et impôts généralement quelconques seront à charge des copropriétaires sans recours contre la société "COWALCO".

L'assemblée générale de la copropriété décidera alors à la majorité simple de la destination à donner à ces lots.

#### ARTICLE QUATRE : CHOSES PRIVATIVES

Font l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

#### ARTICLE CINQ : CHOSES COMMUNES

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux.

### CHAPITRE III

#### EXERCICE DES DROITS DE PROPRIETE

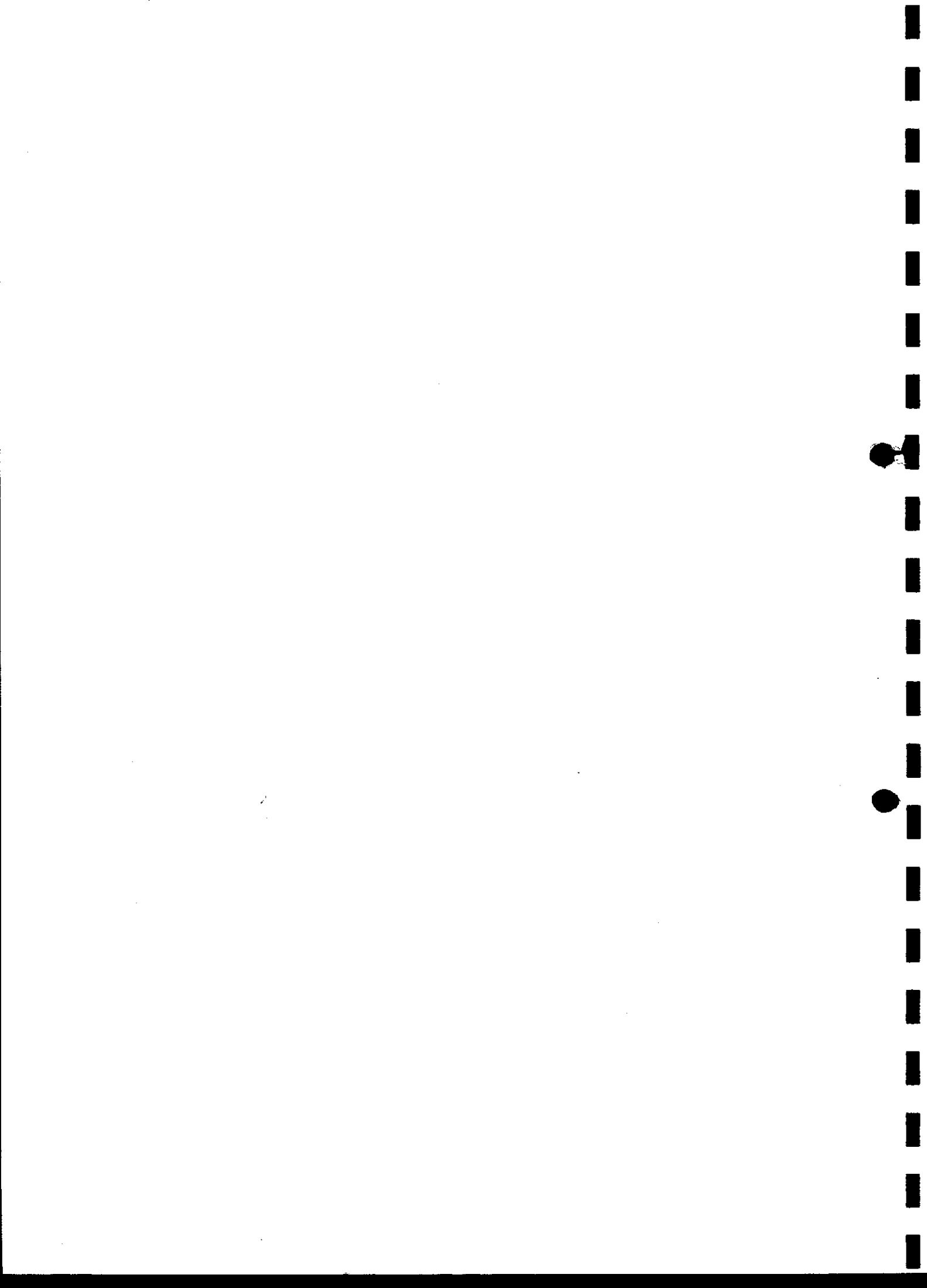
#### ARTICLE SIX : TRAVAUX AUX CHOSES PRIVATIVES

Il est interdit aux copropriétaires d'effectuer dans les parties privatives des travaux quels qu'ils soient qui pourraient nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tous travaux qui pourraient, ne fut-ce que d'une façon minime compromettre la stabilité de l'immeuble en tout ou en partie, ou en changer son aspect extérieur.

De même, il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes de l'immeuble. Il en est ainsi des châssis, des fenêtres, des volets et persiennes, des vitres en façade, des portes palières donnant accès aux lots par les corridors et paliers communs.

#### ARTICLE SEPT : TRAVAUX AUX CHOSES COMMUNES

Il est interdit aux copropriétaires d'apporter des modifications à la construction ou à l'aspect des parties communes, même si ces modifications constituaient des améliorations. Toutefois, l'assemblée générale peut accorder des dérogations à cette interdiction.



## ARTICLE HUIT : DIVISION DES LOTS PRIVATIFS

Il est interdit à tous copropriétaires, de diviser un lot, sauf le droit pour la société "COWALCO" de diviser comme elle l'entend les lots privatifs qui seraient restés sa propriété.

Il est permis à tout copropriétaire, qui aurait réuni deux ou plusieurs lots, de les diviser pour les restituer dans leur pristin état.

## ARTICLE NEUF : DESTINATION DE CERTAINS LOTS PRIVATIFS

### 1. Appartements :

Les appartements sont réservés à l'usage d'habitation. Certains appartements pourront toutefois être utilisés à des fins professionnelles par des professions libérales, tels médecin, avocat, dentiste, moyennant accord écrit et express de "COWALCO" pour autant qu'elle soit encore propriétaire, ou ensuite de l'assemblée générale à la majorité des trois/quart. Le refus n'aura pas à être justifié.

Il est toutefois interdit aux occupants de ces appartements de placer des réclames lumineuses ou de la publicité sur la façade de l'immeuble ou ses fenêtres.

### 2. Rez-de-Chaussée :

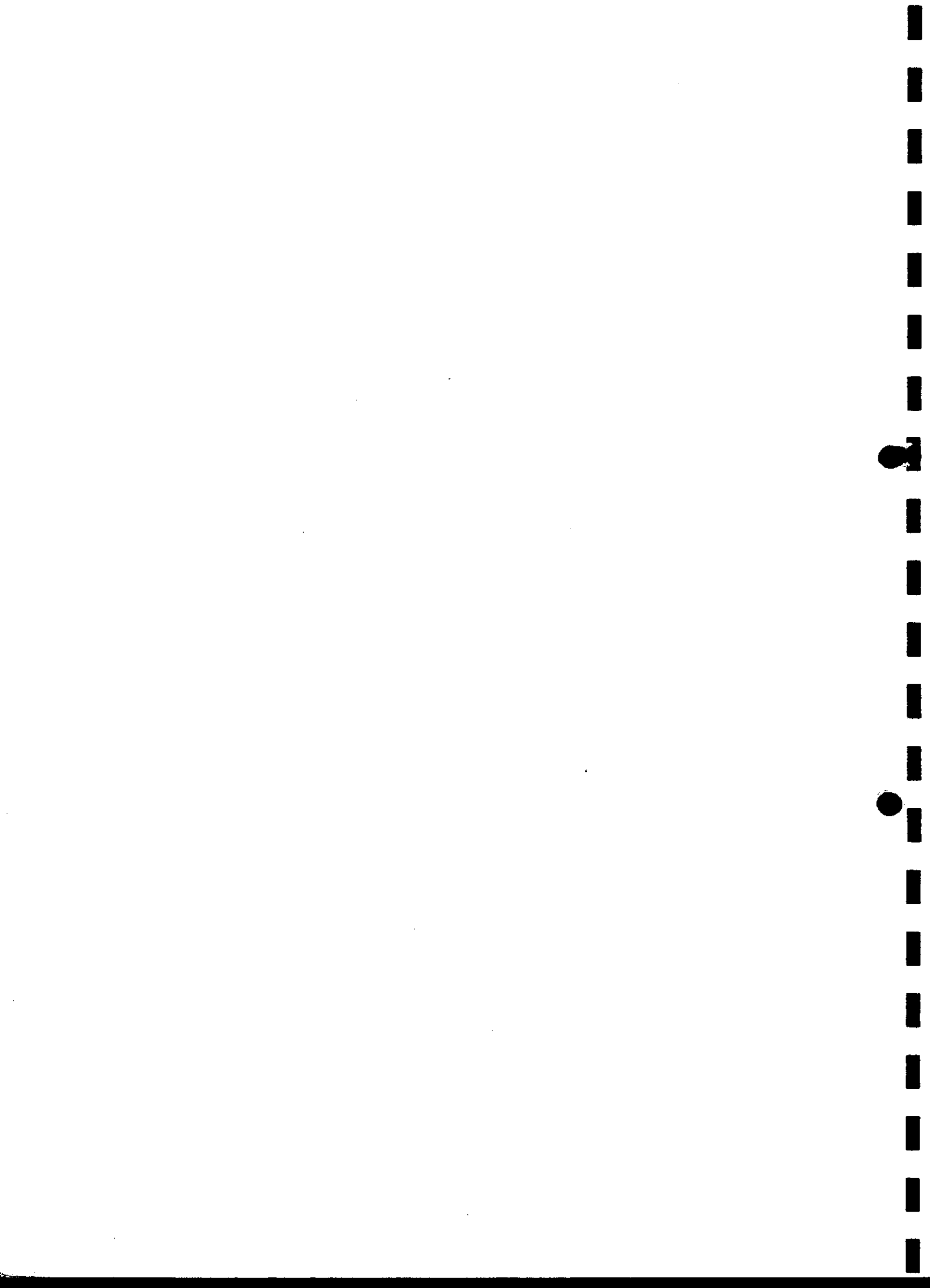
Le rez-de-Chaussée peut être utilisé à des fins d'établissement de bureaux commerciaux ou servant à l'exercice de professions libérales et/ou de magasins à vitrines pour autant que ce soit comptatible avec le standing de l'immeuble, et soit limité aux besoins locaux.

Sous cette réserve, et avec l'accord préalable de "COWALCO" le rez-de-chaussée pourra être affecté à l'exercice d'activités commerciales, à l'exercice de toutes activités professionnelles possibles (banque, bureau de sociétés) ou à l'établissement de tous les bureaux publics ou d'établissements parastataux.

Ces éventuelles affectations du lot privatif emportent le droit d'y aménager tous appareils ou installations utiles ou nécessaires (par exemple frigos).

L'aménagement de ce rez-de-chaussée et son aspect devront être de bon goût afin de maintenir le standing de l'immeuble. Aucun objet quelconque ne peut être mis ou exposé à l'extérieur du lot privatif que ce soit sur les parties communes ou sur les terrasses affectées aux dits lots privatifs.

3. L'installation d'un débit de boissons avec ou sans petite restauration, d'un restaurant, d'un magasin alimentaire, d'un supermarché ou d'une entreprise de pompes funèbres n'est autorisé



que moyennant accord écrit et express de la société "COWALCO" pour autant qu'elle soit encore propriétaire dans le bâtiment, ou ensuite de l'assemblée générale à la majorité des trois/quart.

#### 4. Dérogation à la destination de certains lots-exclusivité

a) Les acheteurs de lots privatifs dans l'immeuble donnent mandat irrévocable à la société "COWALCO" par le seul fait de leur acquisition d'attribuer aux divers lots privatifs une autre destination que celle prévue ci-dessus et d'accorder toute exclusivité se rapportant à l'exercice d'une activité commerciale et/ou professionnelle dans l'immeuble. La société "COWALCO" peut faire usage de ce droit aussi longtemps qu'elle est propriétaire d'au moins une quotité dans les parties communes de l'immeuble. Ce mandat est conféré à la société "COWALCO" dans le but de réaliser les différents lots privatifs.

b) Les exclusivités seront, à peine de nullité, concédées par acte authentique sujet à transcription aux fins de rendre la dite exclusivité opposable aux tiers.

Chaque propriétaire d'un lot privatif a l'obligation, avant de mettre son bien en exploitation ou en location, d'examiner quelles sont les exclusivités qui ont été déjà éventuellement accordées dans l'immeuble. Il devra veiller sous sa propre responsabilité à ce qu'aucune activité contraire à une exclusivité antérieurement accordée n'y soit exercée.

c) Pour autant qu'une exclusivité soit accordée, le bénéficiaire sera obligé d'exercer l'activité concernée dans l'immeuble.

Au cas où le bénéficiaire de l'exclusivité affecterait le lot privatif avantage à une autre destination, l'exclusivité devient caduque, automatiquement et de plein droit.

d) Une exclusivité pourra être transférée à un locataire ou à l'acquéreur du lot avantage par l'exclusivité.

e) La société anonyme "COWALCO", pourra signer au nom des différents acquéreurs tous actes de base modificatifs et/ou complémentaires et tous autres documents nécessaires.

Ce qui est dit sous chiffre 4. ne déroge en rien à ce qui est précisé aux numéros précédents (1., 2., 3.).

#### ARTICLE DIX : LOCATION

Les lots privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous location ou cession de bail.

Est interdite, la location de fraction de lots. Toutefois, une cave, un garage ou une autre dépendance peuvent être données en location indépendamment du lot dont elles sont l'accessoire, mais à la condition que la location soit faite au profit d'un occupant de l'immeuble.



## ARTICLE ONZE

En cas de location, par bail écrit ou verbal, le locataire est censé avoir pris connaissance et avoir accepté les dispositions des présentes, ainsi que toutes les décisions prises par l'assemblée générale et il s'engage à se conformer à toutes les clauses qui y figurent et à toutes les décisions qui seraient prises ultérieurement par l'assemblée générale à charge pour le bailleur d'en informer son locataire.

Le gérant n'a de rapport juridique qu'avec les copropriétaires.

## ARTICLE DOUZE : REGLES D'HABITATION DE L'IMMEUBLE

D'une manière générale, les copropriétaires et les occupants devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à gêner ou à incommoder les autres occupants de l'immeuble.

A cet effet, ils s'engagent à respecter le règlement d'ordre intérieur et les règlements particuliers approuvés par l'assemblée générale ainsi que les stipulations ci-après.

### A. Garnissage des fenêtres et balcons

Les copropriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les balcons ni enseigne, ni réclame, ni linge ou autres objets queconques. Des rideaux seront placés à toutes les fenêtres des façades de l'immeuble. Il seront de teinte neutre, claire et flous et de toute la largeur et la hauteur des fenêtres. Cette disposition ne s'applique pas à la société "COWALCO", aussi longtemps que le(s) lot(s) ne sera (seront) pas vendu(s).

Il ne peut être établi sur les façades aucun auvent, tente, marquises, stores extérieurs, autres que ceux prévus par "COWALCO", ni rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble, sauf accord de l'assemblée générale ou de la société "COWALCO", aussi longtemps qu'elle possède une des unités dans l'immeuble.

Au cas où les scandiaflex ou persiennes analogues seraient placées aux fenêtres, ces persiennes devraient être également de teinte neutre et claire. Tout affichage, exception faite de la location ou de la vente est interdit aussi bien aux étages de l'immeuble qu'au rez-de-chaussée, sauf dérogation en cas de publicité et/ou affiches d'un lot à affectation commerciale.

Toute infraction constatée par le Syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier entraînera la débite d'un indemnité dont le montant sera décidé par l'assemblée générale et qui sera augmentée des éventuels frais de constat, le tout à charge du contrevenant.

### B. Chauffage des appartements



Chaque appartement est pourvu d'un chauffage individuel. Les copropriétaires des lots privatifs devront veiller à ce que leurs lots privatifs soient toujours entièrement chauffés, de manière normale, même s'ils ne sont pas occupés.

#### C. Isolation phonique des éléments privatifs

a) Les occupants des éléments privatifs se garderont d'accoler leur appareils de radio, télévision, pick-up, et caetera et leurs amplificateurs au mur : ces installations se trouveront à minimum dix centimètres du mur.

b) Outre les dispositions ci-dessus, les propriétaires des lots privatifs affectés à une destination autre que d'habitation exclusive (par exemple magasins, bureaux et caetera) devront prendre les mesures nécessaires aux fins d'éviter aux autres occupants de l'immeuble une nuisance anormale (entre autres isolation et caetera).

En outre, ils devront veiller à ce que la destination donnée aux lots privatifs ne soit aucunement en désaccord avec le standing de l'immeuble. De son côté, la communauté pourra imposer des interventions supplémentaires pour l'entretien des halls d'entrée, l'escalier, l'usage des ascenseurs, et caetera... ceci étant purement exemplatif. Le Syndic aura notamment pour mission d'établir le montant de ces interventions supplémentaires.

Pour toutes les obligations ci-dessus, les propriétaires des lots privatifs sont toujours responsables vis-à-vis des autres copropriétaires de l'immeuble, de l'observance de ces obligations par leur locataire ou autres occupants de leur lot privatif.

#### D. Plaques professionnelles - panneaux et affiches

Les propriétaires ou exploitant éventuels du rez-de-chaussée de l'immeuble, ainsi que ceux qui exercent une profession libérale dans les appartements, sont autorisés à placer sur la façade une plaque de luxe de vingt centimètres sur trente centimètres au maximum.

Cette plaque peut aussi être placée dans le hall d'entrée correspondant à leur lot et ce, à un endroit à déterminer par la communauté.

En cas de mise en vente ou de location d'une partie privative, des affiches annonçant celles-ci pourront être placées aux fenêtres de la dite propriété et dans les parties communes de l'immeuble, à savoir sur la façade du rez-de-chaussée près de l'entrée commune correspondant au lot ou sur la porte d'entrée et ses panneaux latéraux.

Dans ce cas, le gérant se réserve le droit de fixer les dimensions de ces affiches et de déterminer l'endroit où elles pourront être placées.



E. Enseignes lumineuses et publicité sur les façades et aux fenêtres de l'immeuble.

a) En principe, il ne sera autorisé aucune publicité ou enseigne lumineuse sur les façades à la rue et aux fenêtres de l'immeuble, hormis par "COWALCO" pendant cinq ans après la vente du dernier lot, ou à un endroit à son choix.

b) Cependant, à titre d'exception, une publicité de bon ton et des enseignes lumineuses seront autorisées à l'intérieur des vitrines du rez-de-chaussée.

c) Ladite exception vaut aussi bien pour la partie de la façade à la rue située au dessus des vitrines du rez-de-chaussée.

La hauteur de ces enseignes et/ou de cette publicité ne peut dépasser soixante centimètres à compter à partir de la traverse haute des vitrines du rez-de-chaussée.

En tout état de cause, la lumière et/ou luminosité de ces enseignes ne peuvent gêner de façon manifeste les occupants du premier étage.

Dans chaque cas, un projet détaillé devra au préalable être soumis aux fins d'approbation de la société "COWALCO" ou au gérant de l'immeuble, au cas où la société "COWALCO" ne serait plus propriétaire de parties privatives auxquelles des quotités de parties communes sont attribuées.

Cette publicité lumineuse ne peut être clignotante et devra être déparasitée.

d) Tant que la société anonyme "COWALCO" possède des quotités dans le bâtiment, elle pourra accorder souverainement toute dérogation aux règles énoncées ci-dessus.

F. Accès aux lots privatifs

Chaque copropriétaire ou occupant doit donner au gérant libre accès à son lot privatif, qu'il soit occupé ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre des mesures d'intérêt général.

Il doit de même, donner accès à ses locaux privatifs sans indemnité, au gérant en vue des réparations et travaux nécessaires dans son lot au bénéfice d'autres lots, des choses communes ou à des parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires ou voisins.

Chaque copropriétaire ou occupant a l'obligation de convenir avec le gérant des dispositions pratiques qui permettront l'exécution en tous temps de la présente clause.

A défaut d'avoir convenu de pareilles mesures et en cas d'urgence, chaque copropriétaire ou occupant autorise irrévocablement le gérant de forcer, s'il échet, l'accès à son lot privatif aux fins de prendre les dispositions qui s'imposeraient.

Dans pareil cas, le gérant se fera accompagner d'un huissier qui dressera, au frais du copropriétaire ou de l'occupant, un



procès-verbal des circonstances qui ont imposé l'accès au lot privatif et des mesures éventuellement prises.

En cas de nécessité, chaque copropriétaire doit donner accès à son lot privatif, notamment pour permettre le passage vers les échelles ou escaliers de secours.

#### G. Toiture

Les toitures ne pourront être utilisées comme terrasse.

Les toitures, combles et toitures éventuellement en terrasse couvrant l'immeuble ne sont accessibles qu'au gérant dans l'exercice de ses fonctions, et aux ouvriers chargés par ce dernier du ramonage des cheminées, des travaux de réparation ou d'entretien, tant à celle-ci qu'aux antennes, lanterneaux, velux ou autres parties communes.

Le gérant pourra également autoriser cet accès par tous démenageurs chargés de l'aménagement ou du déménagement d'un appartement.

Ces personnes auront accès à ces toitures et combles sous leur propre responsabilité et devront prendre toutes mesures nécessaires pour en pas détériorer l'étanchéité de celle-ci ou les installations qui y seraient placées. Elles seront responsables de tout dégât causé.

#### H. Balcons - terrasses

Les balcons et terrasses sont en principe choses communes dont la jouissance privative et exclusive est rattachée aux locaux qu'elles desservent. L'entretien des hourdis, et de l'étanchéité des balcons et des terrasses incombe à la copropriété, l'entretien du revêtement à celui qui en a la jouissance, ainsi que le nettoyage des crépines.

Ces copropriétaires devront, en outre, permettre à tout moment, le libre accès à leur balcon ou terrasse dans l'intérêt de la copropriété, notamment pour effectuer des travaux soit aux parties communes de l'immeuble, soit à un autre lot privatif, ou encore pour faciliter l'aménagement ou le déménagement.

En outre, ceux-ci seront grevés d'une servitude de passage en faveur des échelles et des escaliers de secours de manière à permettre l'évacuation de l'immeuble en cas de nécessité, l'entretien et la réparation de ces escaliers et échelles.

#### I. Circulation des véhicules

a) Le Syndic de l'ensemble du complexe prendra toutes les mesures nécessaires au maintien de la sécurité du trafic sur l'ascenseur pour voiture, les rampes d'accès, l'aire de roulement et les parkings de l'ensemble, objet du présent acte de base. Il apposera à cette fin toutes plaques de signalisation et lignes de



peinture sur le sol de telle façon que la signalisation soit également claire pour les non copropriétaires. Il sera donc fait usage dans la mesure du possible de la signalisation établie par le Code de la route. La vitesse des véhicules sera limitée à cinq kilomètres par heure (5 Km/h).

b) Toutes les plaques de signalisation devront être visibles de nuit.

c) Sauf autorisation de la gérance, les occupants des emplacements de parkings ne peuvent :

1. Affecter leurs dits emplacements à aucune destination autre que celle prévue au présent règlement de copropriété;
2. De façon générale, faire aucune publicité quelconque à l'exception de l'apposition de placards annonçant la mise en location ou vente de l'emplacement;
3. Procéder dans leur emplacement à aucune exposition ou vente publique de véhicules;
4. Introduire de l'essence dans leur emplacement en dehors bien entendu du contenu du réservoir du véhicule;

Les occupants doivent :

1. S'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion anormale d'huiles et d'essence, l'évacuation de toute matière huileuse dans les canalisations d'égouts;
2. Maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner leur véhicule, à défaut de quoi, l'enlèvement du véhicule pourra être fait aux frais du contrevenant par les soins du gérant ou du concierge. La présente clause implique l'interdiction de donner des leçons de conduite automobile dans la zone;
3. D'une façon générale, éviter tout trouble pour les autres occupants de garages et parkings et se conformer en tous points au règlement de police intérieure qui sera édicté par la gérance à cette fin;
4. Utiliser, pour le nettoyage des voitures, uniquement l'emplacement et le matériel qui seraient déterminés par l'assemblée générale et dont les frais seront à charges des garages comme prévu à l'article vingt-huit/II ci-après. Les occupants devront veiller à remettre les lieux en état de propreté après lavage de leur véhicule;



5. Admettre la priorité du véhicule entrant sur le véhicule sortant; circuler feux de croisement allumés.

#### J. Bacs à fleurs

Les bacs à fleurs faisant partie intégrante des éléments décoratifs des façades ou garnissant les aéras, balcons ou terrassés devront être garnis de plantes dont la floraison devra répondre, tant par son cycle, que par sa tonalité, à une harmonisation de l'ensemble.

A cet effet, il appartiendra au conseil de gérance de décider, après avoir éventuellement consulté les architectes de l'immeuble, de la gamme des espèces et des coloris des fleurs qui devront être utilisées pour la garniture des dits bacs à fleurs.

Le cas échéant, si une première décision en cette matière devait être prise avant la réunion de la première assemblée des copropriétaires, il appartiendra à la société comparante à l'acte de base, de la prendre. Les clauses qui précèdent sont d'application à la zone de verdure et au jardin d'agrément, s'il en est.

Les propriétaires des appartements pourvus de bacs à fleurs s'obligent de mettre en place et à entretenir en saison convenable, les plantes répondant aux obligations du présent article.

Dans l'hypothèse où l'un ou l'autre des copropriétaires responsables négligeraient d'assumer la garniture florale et l'entretien des bacs à fleurs, malgré une mise en demeure du gérant par lettre recommandée, le conseil de gérance pourrait décider de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du copropriétaire responsable. Dans l'hypothèse où ce dernier s'opposerait à cette exécution, il appartiendrait à l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix de charger le gérant de soumettre le litige à la justice. L'assemblée générale, à la simple majorité des voix pourrait décider de désigner un jardinier, à charge de la communauté.

### CHAPITRE IV

#### ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

#### SECTION I

#### L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

#### PREALABLE

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

#### ARTICLE TREIZE : PRINCIPES



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

Tous les copropriétaires de l'immeuble prennent l'engagement de se conformer aux décisions de l'assemblée générale constituée et délibérant suivant les règles ci-après formulées.

Les décisions régulièrement prises lient tous les copropriétaires, y compris ceux qui étaient absents ou qui s'y seraient opposés.

#### ARTICLE QUATORZE : COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires d'un lot privatif.

Les copropriétaires indivis d'un lot ne peuvent excercer leur droit de vote que par truchement d'un mandataire au nom de l'indivision du groupe.

A défaut de mandataire commun, les copropriétaires d'un lot ne peuvent qu'assister à l'assemblée générale sans prendre part au vote.

Les mêmes dispositions s'appliquent lorsqu'un lot est l'objet d'un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation. La composition de l'assemblée est établie par la liste des présences, signée par les copropriétaires.

Le gérant doit toujours être convoqué aux assemblées générales.

#### ARTICLE QUINZE : CONVOCATION

Les convocations à l'assemblée générale seront envoyées par courrier ordinaire ou remises par porteur. Elles doivent être envoyées dix jours francs avant l'assemblée. Elles doivent mentionner l'ordre du jour, indiquer le lieu, le jour et l'heure à laquelle se tiendra l'assemblée.

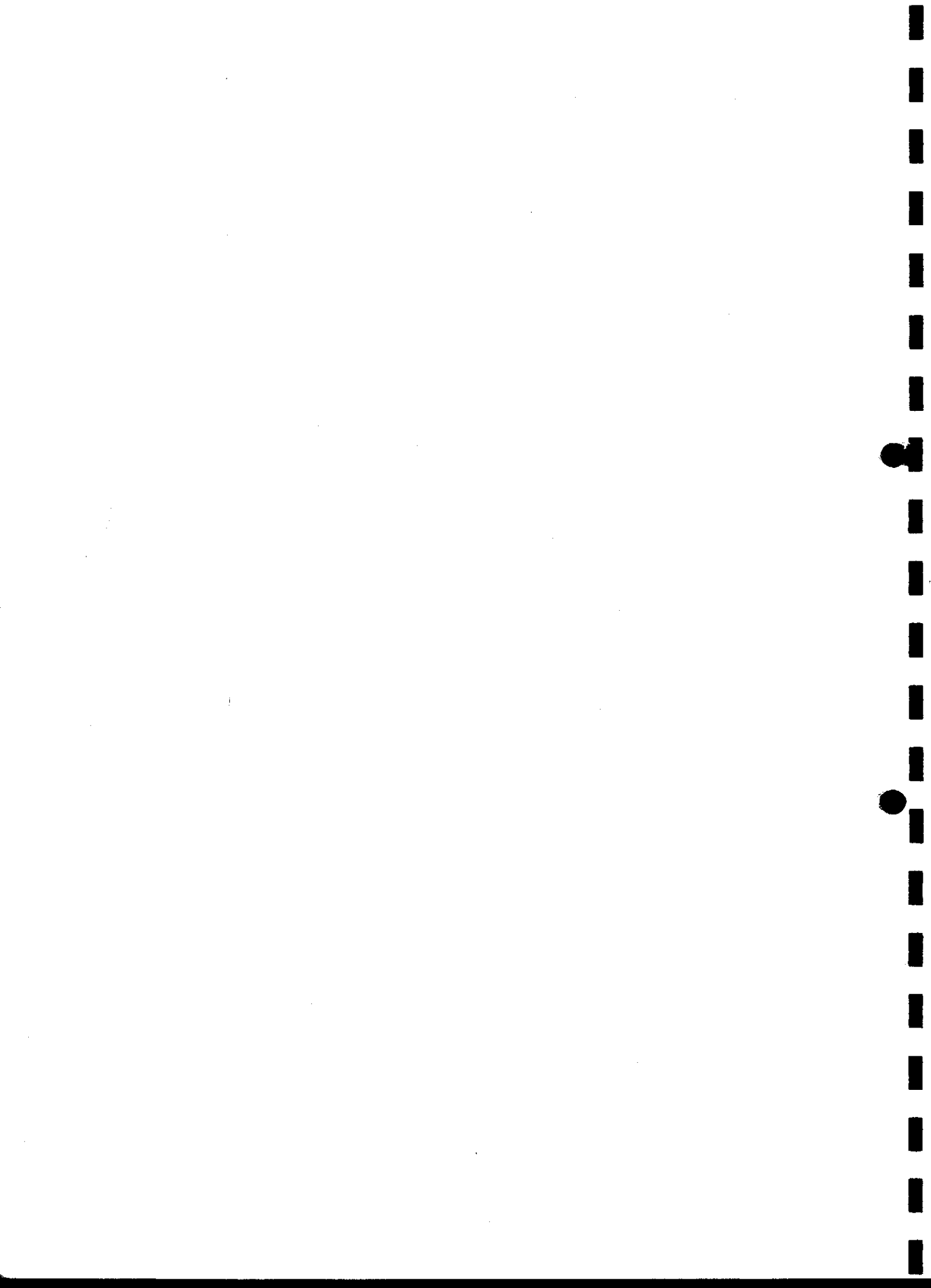
Les convocations sont valablement adressées au domicile élu par chaque copropriétaire conformément à l'article septante-et-un du présent règlement, sauf notification de son changement de domicile, faite au gérant par pli recommandé.

#### ARTICLE SEIZE : ASSEMBLEE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire se réunit obligatoirement une fois par an. Cette assemblée ne sera pas convoquée pendant les mois de juillet et août.

#### ARTICLE DIX-SEPT : ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire se réunit chaque fois que le gérant le jugera nécessaire et aussi sur la demande écrite par pli



recommandé qui en sera faite au gérant par les propriétaires représentant vingt pour cent cent (20%) des quotités de l'immeuble.

Si dans les trente jours de l'envoi de la lettre recommandée prévue ci-dessus, le gérant n'a pas convoqué l'assemblée générale extraordinaire, celle-ci pourra être convoquée d'office par les copropriétaires représentant au moins vingt pour cent (20%) des quotités de l'immeuble.

Il en sera de même, s'il n'y a pas de gérant en fonction.

En cas d'urgence, l'assemblée générale extraordinaire peut être convoquée sans respecter le délai de convocation prévu à l'article quinze ci-dessus.

#### ARTICLE DIX-HUIT : ORGANISATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

A. L'assemblée générale est présidée en principe par le gérant. L'assemblée générale peut, toutefois, se choisir un autre président, parmi les copropriétaires présents. Le président est assisté de deux scrutateurs nommés par l'assemblée.

B. Les votes se font à main levée, à haute voix ou par bulletin écrit suivant ce qu'en décide l'assemblée. Chaque propriétaire possède autant de voix que de quotités dans les parties communes envisagées.

C. Il est permis à tout copropriétaire de se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire de son choix. Les procurations doivent être remises au président pour être annexées à la liste des présences. Une procuration peut toujours servir pour la seconde assemblée qui devrait se tenir après une première n'ayant pu délibérer.

L'assemblée générale pourra limiter le nombre de procurations dont un seul mandataire peut être porteur.

Les personnes morales seront représentées par un mandataire spécial qui devra justifier ses pouvoirs.

Les personnes qui sont au service de la communauté ne peuvent pas représenter un copropriétaire.

#### ARTICLE DIX-NEUF : QUORUM ET MAJORITE

L'assemblée ne peut délibérer que si plus de la moitié des propriétaires sont présents ou représentés, sans avoir pour autant égard au nombre des quotités que ceux-ci représentent.

Si une assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée est convoquée, sur le même ordre du jour, à quinze jours et au moins trois semaines au plus à compter de la date de l'assemblée qui n'était pas en nombre. La convocation de la nouvelle assemblée stipule qu'il s'agit d'une assemblée faisant suite à celle qui n'a pu délibérer.

2

.

La nouvelle assemblée délibère valablement sans condition de quorum.

Sauf dérogation expresse ou légale, toutes les délibérations de l'assemblée générale se font à la majorité simple des voix.

#### ARTICLE VINGT : POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale a les pouvoirs les plus étendus, en se conformant à l'acte de base, au présent règlement, et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

L'assemblée ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

A titre exemplatif, ces pouvoirs sont notamment les suivants :

- administrer l'immeuble et réglementer son occupation et son entretien en application du présent règlement.

- décider des travaux à effectuer aux parties communes de l'immeuble notamment dans le cadre de l'article sept ci-dessus.

- décider des travaux quant aux choses communes, que ceux-ci soient nécessaires ou simplement utiles, tels notamment les modifications ou l'adaptation de certaines installations communes.

- autoriser des travaux dans les lots privatifs, en application de l'article six ci-dessus.

- nommer le gérant, sous réserve toutefois de la clause de premier gérant stipulée par l'article vingt-deux ci dessous.

- désigner un conseil de gérance, auquel elle peut déléguer des pouvoirs spéciaux, tels que la surveillance de la gestion du gérant, l'examen des comptes, l'exécution des travaux nécessaires mais non urgent, et caetera.

- établir ou modifier le règlement d'ordre intérieur et le règlement de la concierge.

- mouvoir toute action en justice, tant en demande qu'en défense, sous réserve des pouvoirs expressément délégués au gérant à cet effet par l'article vingt-quatre ci-dessous.

- décider la création d'un fonds de réserve, dont elle fixe les modalités de gestion et d'affectation, destiné à couvrir l'amortissement, le renouvellement ainsi que les travaux qui pourraient devenir nécessaires, des installations communes (chauffage, ascenseur, et caetera...)

#### Procès-verbaux



Les délibérations de l'assemblée générale font l'objet d'un procès-verbal dont copie est adressée à chaque copropriétaire et dont l'original est conservé par le gérant avec la liste des présences et les procurations, sauf si le procès-verbal est établi par notaire.

## S E C T I O N   I I

### LE GERANT

#### ARTICLE VINGT-ET-UN : NOMINATION DU GERANT

L'administration journalière de l'immeuble est confiée à un gérant nommé par l'assemblée générale. Le gérant peut être un des propriétaires de lots privatifs ou un tiers, personne physique ou morale.

L'assemblée générale fixe la durée de son mandat et le montant de sa rémunération.

#### ARTICLE VINGT-DEUX : PREMIER GERANT

Par dérogation à l'article vingt-et-un supra, la société "COWALCO" désigne comme premier gérant de l'immeuble : la société anonyme "Service Acor" ayant son siège social à Charleroi, Boulevard Tirou, 26.

Cette mission s'étendra sur une période de quatre ans qui prend cours au jour où vingt-cinq pour cent (25%) des quotités dans les parties communes sont prises en possession par les copropriétaires.

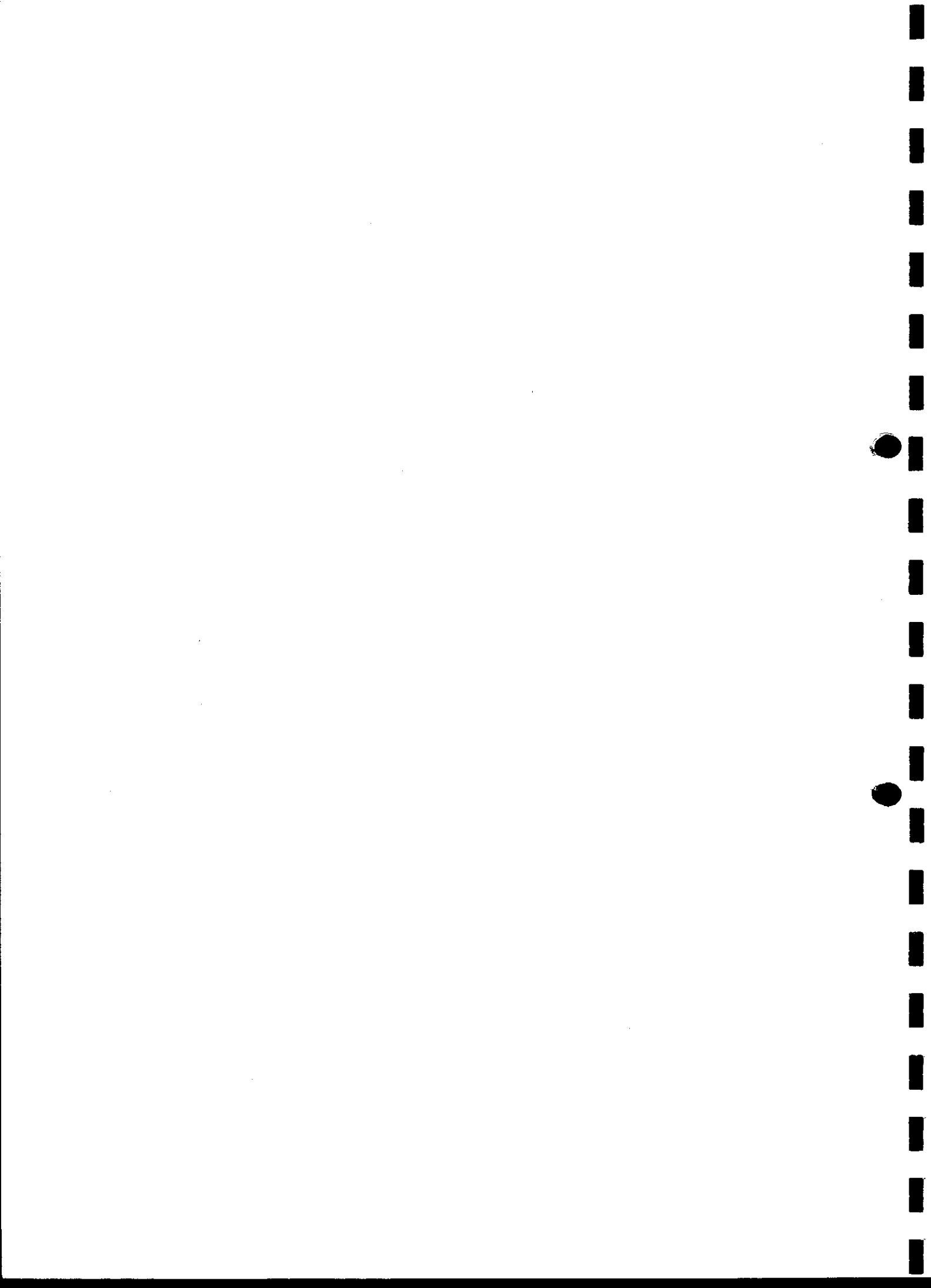
La gérance de l'immeuble reprend toutes les tâches attribuées au Syndic par le règlement de copropriété.

Chaque propriétaire sera tenu de verser sa part contributive des frais et charges communes en ce compris la rémunération normale de la gestion de l'immeuble à la société comparante et/ou le Syndic désigné.

L'assemblée générale devra déléguer un ou deux commissaires chargés d'examiner toutes les pièces, comptes, bilans, et caetera, en rapport avec la dite gérance. Ces commissaires devront examiner entre autres les factures. Cet examen se fera sans déplacement des pièces, en collaboration avec le Syndic de l'immeuble pendant les jours ouvrables et les heures normales de bureau.

Le gérant pourra mettre fin à son mandat moyennant un préavis de trois mois à remettre au co-gérant de l'immeuble.

La rémunération du Syndic de l'immeuble est fixée à (taxe sur la valeur ajoutée et toutes taxes futures en sus) :



- a) quatre cent francs (400 Frs) par mois, par appartement, ou propriété commerciale;
- b) cinquante francs (50 Frs) par mois, par emplacement de voitures;
- c) deux mille cinq cent francs (2.500 Frs) par mois, pour tout l'immeuble pour les frais d'administration.

Cette rémunération ainsi fixée est basée sur l'index des prix à la consommation du royaume, à savoir mai mil neuf cent nonante et sera automatiquement adaptée proportionnellement à l'index du premier janvier de chaque année.

Ces montants seront de plein droit augmentés ou diminués en tenant compte de l'index de base une fois l'an au premier janvier.

Toutes prestations en dehors de la gestion courante telles que l'assemblée générale extraordinaire, travaux d'entretien courant, visites techniques, réceptions, défenses des intérêts, seront facturées au tarif honoraire légal de la Fédération Nationale des Chambres Immobilières de Belgique.

#### ARTICLE VINGT-TROIS : CO-GERANT

L'assemblée générale peut élire un co-gérant dont elle fixe la rémunération. Le co-gérant peut se faire assister par un conseil de gérance non rémunéré, dont il est le président.

Toutes les décisions sont prises à la majorité simple des voix, celle du président sera prépondérante.

Ce conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, délibère avec lui sur toutes questions importantes de la gestion journalière notamment sur l'opportunité des travaux nécessaires, mais non urgents.

Le conseil de gérance convoque l'assemblée générale en cas de décès ou de démission du gérant, de même qu'en cas d'absence du gérant en fonction.

Le co-gérant et son conseil de gérance ne peuvent en aucun cas limiter les pouvoirs du gérant ni se substituer à lui.

#### ARTICLE VINGT-QUATRE : POUVOIR DU GERANT

Le gérant assume la gestion journalière de l'immeuble, se conformant en ceci aux pouvoirs qui lui sont conférés par le présent règlement et aux décisions des assemblées générales.

Il doit notamment, la liste ci-dessous étant à titre exemplatif:

- veiller au bon entretien des parties communes;
- assurer le fonctionnement des installations communes et fixer les conditions et la mise en fonctionnement de ces installations communes.
- assurer les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et commander ceux que l'urgence rend indispensables.
- tenir la comptabilité de l'immeuble et notamment assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes



pour compte de la copropriété; présenter annuellement à chaque copropriétaire son compte particulier et annuellement à l'assemblée générale les comptes généraux;

- gérer les fonds de réserve, s'il échet;
- engager, congédier, surveiller le ou les concierges, leur donner les ordres nécessaires et faire exécuter à son initiative, les réparations urgentes, en se conformant au prescrit du présent règlement;

- conserver le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble et les archives intéressant les copropriétaires et en délivrer les copies conformes, s'il échet;

- souscrire au nom de tous les copropriétaires tous les contrats d'assurances;

- instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée et en cas d'urgence prendre toutes les mesures conservatoires qui s'imposent;

- en exécution des décisions de l'assemblée générale, représenter les copropriétaires en justice, tant en demande qu'en défense. A cette fin, chacun des copropriétaires donne en souscrivant aux présentes, un mandat contractuel et irrévocable au gérant en fonction, même ceux qui ont un intérêt contraire à la copropriété.

Il est en outre précisé que le gérant a le pouvoir d'agir d'initiative au nom de tous les copropriétaires pour assurer le recouvrement des sommes dues par l'un d'entre eux à la copropriété.

### S E C T I O N    I I I

#### COMPTABILITE

-----

#### ARTICLE VINGT-CINQ : CHARGES COMMUNES

Les charges communes sont, de façon générale, celles qui ont trait :

a) A l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement, l'administration des choses communes.

b) Au concierge éventuel, les femmes d'ouvrage, tels le salaire, les charges sociales et fiscales, les primes d'assurances, de même la charge des avantages en nature dans la mesure où ceux-ci sont décidés par l'assemblée générale.

c) Au frais d'installation, d'achat et d'entretien du mobilier commun, tels les tapis, les lustres, les appliques, les plafonniers et tout le matériel destiné à l'entretien des parties communes, (cireuse, aspirateur, poubelle et caetera).



- d) Aux assurances relatives aux choses communes ou la responsabilité civile des propriétaires.
- e) Aux frais de procédure intéressant la copropriété et notamment les frais quels qu'ils soient exposés par le gérant pour le recouvrement des charges communes.
- f) Aux charges publiques, pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom d'un copropriétaire et en général à tout ce qui est relatif comme frais ou charges exposés.
- g) A la rémunération du gérant et éventuellement des membres du conseil de gérance.
- h) A l'un ou l'autre service, à l'une ou l'autre installation qui bien que mis à la disposition de tous les propriétaires, pourraient être utilisés plus ou moins fréquemment par l'un ou par l'autre.
- i) Sont aussi charges communes, les sommes dues par un copropriétaire défaillant contre lequel seront prises les mesures décrites à l'article trente-quatre.

#### ARTICLE VINGT-SIX : REPARTITION DES CHARGES

a) Sauf dérogation, toutes les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités respectives dans les parties communes.

b) Si la société "COWALCO" installe des compteurs individuels pour l'eau chaude et pour l'eau froide, la répartition des charges d'eau chaude et d'eau froide, se fera sur base de la consommation renseignée par lesdits compteurs. Il en sera de même si l'assemblée générale décide à la majorité des septante-cinq pour cent des quotités représentées, de placer de tels compteurs.

*ou il y a des compteurs*

#### ARTICLE VINGT-SEPT (Sans objet pour le présent immeuble)

#### ARTICLE VINGT-HUIT : DEROGATIONS A LA REPARTITION DES FRAIS

##### I. Répartition spécifique des charges relatives au deux colonnes ascenseurs - escaliers

Ainsi qu'il a été stipulé antérieurement, le hall d'entrée rue du Parc avec toutes ses dépendances et la colonne ascenseur-escalier depuis le niveau - 2 jusqu'au septième étage inclus, avec leur palier à tous ces niveaux, sont à l'usage exclusif des lots A de tous les niveaux, sauf les locaux commerciaux du rez. Seule la salle commune du rez, au fond du hall, sera à l'usage de tout l'immeuble.



De même, le hall d'entrée Boulevard Defontaine, avec toutes ses dépendances, et la colonne ascenseur-escaliers depuis le niveau - 2 jusqu'au septième étage inclus, avec leur palier à tous ces niveaux, sont à l'usage exclusif des lots B et C de tous les niveaux, y compris le C1 étant la conciergerie, sauf les locaux commerciaux du rez.

L'usage de ces ascenseurs et escaliers sera règlementé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix. Cependant, il est d'ores et déjà établi que seuls les copropriétaires des lots A interviendront dans les dépenses afférentes au fonctionnement, à la réparation, au remplacement éventuel, et l'entretien, tant de l'ascenseur que de l'escalier du hall du rez et de ses dépendances, sauf la salle commune, de la colonne "rue du Parc", en ce compris les paliers dans les proportions de un/septième pour chacun des niveaux de un à sept.

Les copropriétaires des lots B et C interviendront de même, seuls, en ce qui concerne la colonne "Boulevard Defontaine" suivant la répartition suivante, savoir :

chacun des lots C : deux/trente-cinquièmes

chacun des lots B : trois/trente cinquièmes

Les quotités incombant à la conciergerie (2/35èmes) seront régis par l'article vingt-six ci-dessus.

Tout occupant d'appartement peut, néanmoins, utiliser l'une ou l'autre colonne au niveau du rez et des sous-sol (donc les entrées sont parties communes générales).

L'exercice d'une profession libérale étant autorisée dans l'immeuble, il va de soi que le personnel employé ainsi que la clientèle sont autorisés à utiliser l'ascenseur. Une intervention dans les frais de l'ascenseur, d'électricité, de chauffage, de nettoyage et d'assurance sera réclamée aux propriétaires titulaires de la profession entraînant des débours supplémentaires.

Le montant de cette intervention sera déterminé par l'assemblée générale, annuellement et forfaitairement, en fonction des débours commun réels.

## II. Répartition spécifique des charges relatives à l'ascenseur pour voiture et à l'ouverture de la porte d'accès au dit ascenseur, Boulevard Defontaine, en ce compris le local technique;

Ces charges se répartissent entre les copropriétaires des niveaux rez (2), -1 (2) et -2 (19) comme suit :

- a) le garage 18 au niveau -2 : deux/vingt-quatrièmes
- b) chacun des autres garages : un/vingt-quatrième

) 1/24

L'usage de l'ascenseur pour voiture est strictement réservé aux utilisateurs de garage.

III. Cependant, au cas où l'un quelconque des lots privatifs du rez deviendrait propriétaire d'un ou plusieurs locaux niveaux

01  
02  
03



moins un et moins deux, il ne pourra y accéder que par l'escalier et l'ascenseur du hall, Boulevard Defontaine, mais à charge dès lors d'intervenir dans les charges spécifiques de cette colonne, qui seront, dès lors, réparties en 37èmes ou 39èmes dont deux seront attribués à la ou les parties commerciales dont s'agit.

#### ARTICLE VINGT-NEUF : PRISE D'EFFET DU REGIME DE LA COPROPRIETE QUANT AU CHARGES COMMUNES

Tous les copropriétaires, sans exception, même ceux, dont les lots privatifs ne seraient pas achevés, ni occupés pour quelque cause que ce soit, supporteront les charges communes, conformément aux articles ci-dessus, à dater de la remise des clefs à des copropriétaires représentant au moins vingt-cinq pour cent des quotités de l'immeuble. Les frais de concierge, s'il en est, seront toutefois à charge des copropriétaires dès l'entrée en fonction de la conciergerie, même si ce moment se situe avant la livraison d'au moins vingt-cinq pour cent (25%) des quotités dans l'immeuble.

#### ARTICLE TRENTE

Toutefois, quand un immeuble est érigé en plusieurs blocs ou parties dont la construction ou l'achèvement se fait plus ou moins séparément à différentes époques, une communauté séparée sera formée pour chacun de ces blocs jusqu'au jour où vingt-cinq pour cent (25%) des quotités du dernier bloc seront prises en possession par les copropriétaires et ce par la remise des clefs.

L'aménagement des abords se fera au fur et mesure de l'avancement des travaux de construction des différents blocs et ce en fonction des impératifs de la construction.

La société "COWALCO" fixe seule les modalités et les délais des travaux d'exécution.

Les acquéreurs, par le seul fait de leur acquisition, donnent mandat irrévocable au gérant de répartir les frais afférents à tout ce qui serait commun aux divers blocs (par exemple : plantations, voiries, conduites souterraines etc.) Une communauté spéciale pourra être créée à cette fin.

#### ARTICLE TRENTE-ET-UN

Pour la tenue de la comptabilité de l'immeuble, le gérant ouvrira un compte en banque. Ce compte est destiné à payer tous les frais, charges et dépenses concernant les parties communes et à recevoir toutes recettes. Tous mouvements de fonds se feront exclusivement par ce compte.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précèdera l'assemblée générale ordinaire et ce, les mardi et vendredi de quatorze à dix-sept heures, le gérant devra tenir ses comptes, avec les pièces



à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance sans déplacement des documents.

Le gérant est également autorisé à établir des appels provisionnels à des époques et des montants qu'il fixe et à ne dresser annuellement qu'un seul décompte.

#### ARTICLE TRENTE-DEUX : PROVISION

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à quarante francs (40,-Frs) à multiplier par le nombre de quotités que possèdent en diverses parties communes de l'immeuble les différents privatifs et le tout, sous réserve du droit pour le Syndic d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts.

La société "COWALCO" se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble et se chargera de la transmettre au syndic.

Au cas où le propriétaire vendrait son bien, ladite provision lui sera restituée après déduction des charges restant dues, s'il échet; il en donnera quittance au syndic.

Un propriétaire ne peut de son propre chef, transmettre son droit à la provision au nouvel acquéreur, une telle transaction serait nulle et non avenue, seul le syndic étant habilité pour régler ces matières.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de cette provision, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution des travaux importants, le gérant pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

#### ARTICLE TRENTE-TROIS : PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date de l'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes.

Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jour encourra de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme qui sera fixée par l'assemblée générale.

Cette indemnité de retard sera majorée par l'assemblée générale à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le gérant d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

*Il s'agit du  
fonds de réserve  
à restituer à*



Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic, assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, titulaire d'un mandat irrévocable lui attribué par les présentes et de durée égale à la durée où il est en fonction.

#### ARTICLE TRENTE-QUATRE : RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES

Le gérant est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des Tribunaux et des tiers.

Les copropriétaires lui donnent mandat exprès et irrévocable à cette fin.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au gérant par chacun des copropriétaires pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le gérant lui a donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

#### ARTICLE TRENTE-CINQ : MUTATION DES LOTS

Toute mutation qu'elle soit par décès ou entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, doit être, dans le mois de sa date, notifiée au gérant par le nouveau propriétaire et ce, par lettre recommandée à la poste.

Dans les deux mois de la réception de cette notification, le gérant doit indiquer au nouveau propriétaire le montant des sommes appelées qui ne sont pas encore payées à la copropriété par l'ancien copropriétaire.

Lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu, le nouveau propriétaire est responsable envers les copropriétaires des arriérés incombant à l'ancien copropriétaire.

Lorsque le gérant ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau copropriétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.

A défaut de notification par le nouveau propriétaire, l'ancien et le nouveau sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

#### ARTICLE TRENTE-SIX : RECETTES COMMUNES



Les copropriétaires ont droit aux recettes communes des indivisions dans la mesure de leurs quotités dans celles-ci.

Le gérant a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valable quittance.

## CHAPITRE V

### TRAVAUX

-----

#### ARTICLE TRENTE-SEPT

Les travaux d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement, qui concernent les choses communes, se subdivisent comme suit :

a) travaux nécessaires et urgents

Ces travaux quelle que soit leur importance, seront décidés d'office par le gérant.

b) travaux nécessaires mais non urgents

Ces travaux, pour autant que leur coût ne dépasse pas trois mille cinq cent francs (3.500 Frs) par appartement sur base de l'index des prix de détail à la consommation au premier mai mil neuf nonante, seront décidés par le gérant après l'avis favorable du conseil de gerance, si celui-ci a été créé.

Si le coût des travaux dépasse la somme susdite par appartement, ils ne pourront être décidés qu'en application d'une délibération de l'assemblée générale, statuant à la majorité simple des voix.

c) travaux de transformation, de modification ou d'amélioration des parties ou installations communes

Ces travaux ne pourront être décidés qu'en application d'une délibération de l'assemblée générale, statuant à la majorité de septante-cinq pour cent (75%) des quotités représentées.

#### ARTICLE TRENTE-HUIT

Les travaux de peinture et de lavage de façade, y compris les chassis, garde-corps, volets ou persiennes et galerie, seront effectués par les soins du gérant après décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité simple des voix.

Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment exprès de l'assemblée générale, prendre l'initiative de faire peindre lui-même, encore qu'il en supporterait les frais, les chassis, les volets, les



persiennes et les portes extérieures de son appartement, de même que les murs et plafonds de ses terrasses.

## CHAPITRE VI

### LA CONCIERGE

---

#### ARTICLE TRENTE-NEUF

Sous réserve des dispositions de l'Arrêté Royal rendant obligatoire la Convention de Travail numéro trente-et-un conclue au sein du Conseil National de Travail le vingt-deux novembre mil neuf cent septante-sept, publié au Moniteur Belge le vingt-deux mars mil neuf cent septante-huit concernant les conditions de travail des concierges d'immeuble à appartements, le gérant, engage, surveille et révoque la concierge et les femmes de charge dont il fixe le salaire. Le gérant engage éventuellement le jardinier.

Il en est de même pour tout autre personnel qui serait chargé de l'entretien journalier dans l'immeuble.

La concierge assume la surveillance de l'immeuble. Elle doit signaler au gérant, qui en fera éventuellement rapport à l'assemblée générale, les contraventions au règlement d'ordre intérieur.

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

Il devra notamment :

1) tenir en parfait état de propreté les communs, le jardin, les trottoirs et les accès, les locaux pour morgue et vélos, et caetera;

2) évacuer les ordures ménagères, tant des locaux vide-ordures que des appartements ne disposant pas de vide poubelles;

3) recevoir les paquets et commissions arrivant à l'adresse des occupants et les tenir à leur disposition;

Le concierge n'est pas tenu, toutefois, d'accepter les paquets et commissions nécessitant une avance d'argent. De même, il est formellement interdit au concierge d'accepter en dépôt même provisoire, pour les propriétaires, locataires et/ou occupants, tous colis, lettres, envois, paquets et caetera, nécessitant une décharge préalable quelconque de sa part.

Celle-ci ne peut être donnée valablement que par le destinataire.

En cas de manquement du concierge à cette interdiction, il serait personnellement et exclusivement responsable des conséquences



susceptibles d'en résulter. Dans le même ordre d'idées, les copropriétaires et le gérant déclinent toute responsabilité au cas où le concierge accepterait en dépôt, des clés appartenant à des propriétaires, locataires, et/ou occupants. Il agirait dans ce cas, à titre strictement personnel et privé, en dehors de toute intervention des copropriétaires ou du gérant à quelque titre que ce soit;

4) fermer les portes d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée, seul le concierge aura les clés des locaux vide-ordures, des locaux pour compteurs, du local de groupe hydrophore, du local pour cabine haute tension et des locaux à usage de morgue;

5) de laisser et faire visiter les biens à vendre et à louer;

6) surveiller et entretenir, sabler les accès en cas de verglas;

7) procéder régulièrement à la visite des égouts et éventuellement faire procéder au curage de ceux-ci;

8) en général, faire tout ce que le gérant lui commande pour le service général de l'immeuble en se conformant scrupuleusement au règlement de conciergerie qui sera établi dans l'immeuble par le gérant, avec l'accord du conseil de gérance;

9) centraliser tous les appels d'alarme de détresse des appartements, à condition d'avoir été averti par le propriétaire du branchement de l'alarme.

Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du gérant. Les remarques ou doléances au sujet du concierge seront adressées au gérant qui seul fera les observations ou réprimandes.

Sauf autorisation d'ailleurs toujours révocable, du conseil de gérance ou de l'assemblée générale, le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers dans les parties privatives.

Si le concierge est marié, son conjoint ne pourra exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étrangers au service de l'immeuble.

10) le concierge aura l'obligation de loger dans le local réservé à cet effet

Le gérant décide avec l'accord du conseil de gérance si le concierge doit s'adjoindre un ou des aides pour l'accomplissement de son service et dans quelles conditions.

Toutes les charges entraînées par la présence du concierge et ses aides éventuels pour le service de l'immeuble, font partie des



charges communes relatives aux parties communes et sont réparties comme telles.

## CHAPITRE VII

### REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

#### ARTICLE QUARANTE

Le présent règlement de copropriété peut être complété par un règlement d'ordre intérieur ou par des règlements particuliers arrêtés par l'assemblée générale qui statue à la majorité simple des voix.

Ces règlements ne sont pas de droit réel et leur transcription n'est donc pas nécessaire.

Ces règlements peuvent être modifiés par l'assemblée générale statuant comme dit ci-dessus.

Le respect de ces règles doit être imposé dans tout acte de cession et dans tout bail.

En cas d'infraction à ces règlements, comme en cas d'infraction à une disposition du présent règlement de copropriété. L'assemblée générale peut obliger un propriétaire de résilier le bail conclu avec l'occupant défaillant, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts s'il y a lieu.

## CHAPITRE VIII

### ANTENNES - RADIO - TELEVISION

#### ARTICLE QUARANTE-ET-UN

Sauf ce qui est dit à l'article trente-trois du cahier des charges qui précède, tous les frais afférents aux antennes communes de radio ou de télévision seront supportés par tous les copropriétaires d'appartements, bureaux, magasins, ou de flats en proportion de leurs quotités dans l'immeuble et même par ceux dont l'appartement, bureau, magasin ou le flat ne serait pas raccordé.

L'assemblée générale peut décider à la majorité simple des voix de toutes transformations concernant ces antennes et qui auraient pour objet d'élargir les possibilités de réception. Dans pareil cas, les charges des travaux de transformation incomberaient à tous les copropriétaires, même à ceux dont les lots ne seraient pas raccordés.



## CHAPITRE IX

### APPAREILLAGE POUR LA PROTECTION CONTRE L'INCENDIE ET CONTRE LA POLLUTION DE L'AIR

---

#### ARTICLE QUARANTE-DEUX

Conformément aux cahiers des charges, la société "COWALCO" peut installer ou faire installer dans l'immeuble tout appareillage contre la pollution de l'air ou pour la protection contre l'incendie, qui lui paraît le mieux approprié, le cas échéant et en se conformant aux stipulations des autorités compétentes.

Si ces appareillages n'ont pas été prévus par la société "COWALCO" l'assemblée générale des copropriétaires pourra décider leur installation ou leur placement à la simple majorité des voix et le gérant reçoit, dans ce cas, mandat irrévocable pour passer toute convention à cet effet au nom et pour compte des copropriétaires.

Les mêmes règles sont d'application pour le placement des compteurs individuels (électricité, gaz, eau chaude et froide, chauffage, et caetera,...).

## CHAPITRE X

### ASSURANCES

---

#### SECTION I

#### GENERALITES

#### ARTICLE QUARANTE-TROIS

a) La société anonyme "COWALCO" jouit d'une entière liberté quant à la décision de souscrire aux assurances obligatoires et de souscrire ou non à des assurances non obligatoires qui lui paraîtraient cadrer avec l'intérêt du bâtiment.

b) Toutes les assurances concernant le bâtiment sont ou seront souscrites aux conditions les plus avantageuses possibles et auprès de compagnies d'assurances de première importance.

La communauté des copropriétaires est tenue de reprendre les assurances souscrites par la société "COWALCO" et d'en payer les primes sans que la société "COWALCO" puisse être inquiétée de quelque façon que ce soit à ce sujet.



## S E C T I O N II

### Enumération des assurances

#### A. ASSURANCES DU BATIMENT

##### ARTICLE QUARANTE QUATRE : INCENDIE

Les assurances suivantes seront obligatoirement souscrites par la copropriété pour couvrir l'immeuble - parties privatives, parties communes, dépendances, contre les risques suivants :

- incendie,
- chômage immobilier,
- recours des voisins et/ou occupants,
- recours des locataires,
- le risque électrique,
- frais de déblai et démolition et frais de sauvetage,
- foudre et chute d'avions, explosions.

##### ARTICLE QUARANTE CINQ : DEGATS DES EAUX

Une assurance doit être conclue pour couvrir contre les dégâts des eaux tant les parties communes que les parties privatives de l'immeuble, ainsi que le recours contre des voisins et/ou co-occupants et/ou locataires.

#### B. LES ASSURANCES RESPONSABILITE CIVILE

##### ARTICLE QUARANTE SIX : RESPONSABILITE CIVILE

Une assurance doit être conclue pour couvrir la responsabilité des copropriétaires ou de leurs mandataires dans les cas suivants:

- dommage du fait du bâtiment et des antennes ou pylône, qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives.
- dommage du fait des ascenseurs et appareils de levage utilisés dans le bâtiment.
- dommage du fait du personnel employé par la copropriété, quel qu'il soit.

#### C. LES ASSURANCES ACCIDENT DE TRAVAIL

##### ARTICLE QUARANTE SEPT : L'ASSURANCE-LOI

Une assurance doit être conclue pour couvrir les risques d'accident au personnel.

## S E C T I O N III

### Détermination et souscription des polices paiement des primes



#### ARTICLE QUARANTE-HUIT

L'assemblée générale détermine pour chaque police d'assurance ci-dessus les capitaux à assurer et elle en accepte l'indexation. Elle fixe la durée des contrats à intervenir.

Elle peut faire couvrir les risques complémentaires non prévus à la section II ci-dessus, notamment le bris de glace, la tempête, le vol et l'incendie du mobilier et matériels communs.

Elle choisit les courtiers et compagnies d'assurances avec lesquels elle entend contracter et elle détermine avec eux les conditions générales et particulières des polices, sans préjudice de l'application de l'article quarante-trois (premières assurances).

Toutes ces décisions sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

#### ARTICLE QUARANTE-NEUF

Chaque copropriétaire s'oblige à respecter toutes les clauses des polices d'assurances et s'oblige à les imposer à tout occupant de son lot privatif.

#### ARTICLE CINQUANTE

Les polices seront souscrites au nom de la communauté des copropriétaires présents et futurs de l'immeuble.

Les originaux seront conservés comme les autres actes et documents de la copropriété, mais chaque copropriétaire en recevra une copie complète à ses frais.

Le gérant en exécution des décisions de l'assemblée générale, souscrit les polices d'assurances, acquitte les primes et encaisse les indemnités.

En cas d'urgence, le gérant a le droit de souscrire des couvertures provisoires et même une augmentation provisoire des capitaux assurés.

#### ARTICLE CINQUANTE-ET-UN

Les primes des contrats d'assurances auxquelles l'assemblée générale décide de souscrire sont considérées comme charges communes incombant à tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes sauf ce qui sera dit aux articles 52, 54, 55 et 56.

#### ARTICLE CINQUANTE-DEUX

En rapport avec les polices énumérées à la section III et à la condition qu'il en supporte les charges et les primes, chaque copropriétaire peut contracter, par l'intermédiaire du courtier de la copropriété, pour son compte personnel, une assurance complémentaire couvrant :



a) les capitaux supplémentaires, soit que le copropriétaire juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisants, soit qu'il ait apporté des améliorations à son bien.

b) des risques non retenus par l'assemblée générale.

Dans ce cas le copropriétaire a seul le droit à l'indemnité allouée par suite de l'assurance complémentaire.

#### ARTICLE CINQUANTE-TROIS

Il incombe à chaque occupant de l'immeuble de contracter, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre les risques d'incendie et les risques accessoires usuels, les objets mobiliers garnissant les locaux occupés par lui.

### S E C T I O N   I V

#### Aggravation des risques

#### ARTICLE CINQUANTE-QUATRE

Tout propriétaire qui, par son fait personnel, par le fait de personnes dont il répond ou par le fait de celui qui l'occupe, est la cause de l'application d'une tarification d'assurance plus élevée que celle qui aurait été appliquée sans son fait personnel, le fait des personnes dont il répond ou le fait de celui qui occupe son bien, supportera seul les suppléments de primes et les surcroûts de dépenses d'assurances qui en découlent pour couvrir l'immeuble ou les immeubles composant le complexe immobilier même dans son ensemble conformément aux articles quarante-quatre et quarante-cinq ci-dessus.

#### ARTICLE CINQUANTE-CINQ

Si plusieurs propriétaires se trouvent dans le cas de l'application de l'article cinquante-quatre, les suppléments dont question ci-dessus seront payés par chacun d'eux selon les bases à convenir entre eux. A défaut d'accord de ces copropriétaires, la répartition entre eux des suppléments sera fixée souverainement et en dernier ressort par le courtier négociateur des polices souscrites; ce dernier statuera en amiable compositeur et il déterminera les frais incombant à chacune des parties. Il sera dispensé de toute formalité de procédure.

#### ARTICLE CINQUANTE-SIX

Chaque copropriétaire est responsable de l'insuffisance du capital assuré qui résulterait de l'augmentation apportée par lui à la valeur des biens assurés.

200  
100  
0



Chaque copropriétaire doit donc, dans ce cas, communiquer au courtier négociateur des polices souscrites ou au gérant l'augmentation de la valeur qu'il projette et si, de ce fait, les capitaux assurés en faveur de la copropriété doivent être augmentés, le gérant fera adapter les polices d'assurances pour couvrir cette augmentation à moins que celle-ci ait déjà fait l'objet d'une assurance complémentaire suffisante, selon les modalités de l'article cinquante-deux ci-dessus.

Le supplément de primes qui en résulterait serait à charge du copropriétaire responsable de l'augmentation de valeur.

## S E C T I O N V

### Sinistres et paiement des indemnités

#### ARTICLE CINQUANTE-SEPT

En cas de sinistre affectant un ou plusieurs lots privatifs, sans affecter les parties communes, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées entre les mains des copropriétaires ou ayants-droit sinistrés, qui s'obligent à remettre leurs lots en parfait état.

#### ARTICLE CINQUANTE-HUIT

En cas de sinistre affectant les parties communes, avant leur réception, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées, soit à la société "COWALCO", soit au gérant selon que le risque de la chose est supporté par la société "COWALCO" ou par la copropriété.

#### ARTICLE CINQUANTE-NEUF

En cas de sinistre affectant les parties communes, après leur réception, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées au gérant.

#### ARTICLE SOIXANTE

Pour les cas qui n'ont pas été prévus aux articles cinquante-sept, cinquante-huit et cinquante-neuf ci-dessus, l'indemnité sera payée entre les mains de qui supporte le risque de la chose assurée.

#### ARTICLE SOIXANTE-ET-UN

a) En cas de l'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou la reconstruction des parties communes, le supplément sera à charge de celui qui supporte le risque de la chose assurée. Si ce risque est à charge des copropriétaires, le supplément sera supporté



par chacun d'eux dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou la reconstruction de lots privatifs, le supplément sera à charge du ou des copropriétaires sinistrés.

b) Toutefois, si l'insuffisance de l'indemnité résulte de la non-observation des obligations souscrites aux articles cinquante-quatre et cinquante-cinq, l'auteur de l'omission devra rembourser ce supplément.

#### ARTICLE SOIXANTE-DEUX

Les indemnités qui seraient dues en exécution des polices responsabilité civile et accidents du travail seront versées directement aux victimes par le courtier ou par la compagnie.

### S E C T I O N VI

#### Destruction partielle ou totale de l'immeuble

#### ARTICLE SOIXANTE-TROIS

Le degré de destruction soit totale , soit partielle est déterminé à dire expert.

#### ARTICLE SOIXANTE-QUATRE

Chacun des copropriétaires contribue aux frais de reconstruction des parties communes dans la proportion de ses quotités dans les dites parties communes.

Les copropriétaires s'obligent à fournir leur quote-part dans les conditions prévues au compromis de vente. L'assemblée générale peut exiger la consignation des quote-parts des copropriétaires avant d'entamer les travaux.

#### ARTICLE SOIXANTE-CINQ

La copropriété peut contraindre, par toute voie de droit, un défaillant à acquitter sa part dans les frais de reconstruction.

#### ARTICLE SOIXANTE-SIX

L'assemblée générale peut, à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées, décider soit de ne pas reconstruire l'immeuble, soit de le reconstruire sur base des plans primitifs, soit encore de le reconstruire sur base d'autres plans. Elle peut également décider la reconstruction de l'immeuble sur un autre terrain.



Le copropriétaire dont l'appartement est grevé d'hypothèque sera toujours censé voter pour la reconstruction à moins qu'il n'apporte à l'assemblée générale soit la preuve de la mainlevée, soit l'autorisation par les créanciers hypothécaires de ne pas voter la reconstruction.

#### ARTICLE SOIXANTE-SEPT

En cas de non reconstruction, le régime de la copropriété prend fin.

L'immeuble est licité dans les conditions décidées par l'assemblée générale et le produit de la licitation ainsi que l'indemnité d'assurance sont partagés entre les copropriétaires conformément à leurs droits.

### S E C T I O N    V I I

#### Mandat donné au gérant

#### ARTICLE SOIXANTE-HUIT

En cas de sinistre affectant les parties communes, le gérant a mandat irrévocable de désigner un expert de son choix et aux frais des copropriétaires, de traiter avec les assureurs des indemnités revenant à la copropriété, d'encaisser le montant, d'établir le cahier des charges des travaux de réfection et de faire exécuter les dits travaux.

Si un différend devait surgir avec les assureurs pour le règlement des indemnités, le gérant en référerait à l'assemblée générale, qui décidera, à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

### CHAPITRE XI

-----

#### ARTICLE SOIXANTE-NEUF

Pour ce qui n'est pas prévu au présent règlement ou aux règlements en annexes, les copropriétaires s'en référeront aux usages ou à la décision de l'assemblée générale.

### CHAPITRE XII

-----

#### ARTICLE SEPTANTE

Tous litiges, à l'exclusion de ceux qui relèvent du Juge des Référé, relatifs à l'interprétation, la validité ou l'exécution du



présent règlement ou des règlements annexes seront soumis à l'assemblée générale qui statuera à la majorité simple des voix.

Si les parties ne se conforment pas à la décision de l'assemblée générale dans le délai éventuellement imparti, le litige sera alors soumis aux tribunaux compétents, sauf si les parties conviennent de régler le différend par voie d'arbitrage.

### CHAPITRE XIII

#### ELECTION DE DOMICILE

##### ARTICLE SEPTANTE-ET-UN

Chaque propriétaire fait élection de domicile dans l'immeuble sauf s'il notifie au gérant une autre élection.

### CHAPITRE XIV

#### MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

##### ARTICLE SEPTANTE-DEUX

a) Les articles suivants ne peuvent être modifiés que du consentement unanime de tous les copropriétaires :

articles 1, 3, 8, 10, 21, 29, 30, 42, 43, 58 et 72.

b) Les articles suivants ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple voix : article 11.

c) Les articles suivants ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires représentant les trois/quarts des quotités dans l'immeuble et statuant à la majorité des deux/tiers:

articles 2, 4 à 7, 9, 12 à 20, 23 à 28, 31 à 41, 44 à 57, 59 à 71.



E T A T   D E S C R I P T I F   D E   D I V I S I O N  
DU COMPLEXE IMMOBILIER ERIGE PAR LA SOCIETE "COWALCO", A  
CHARLEROI, A L'ANGLE DE LA RUE DU PARC ET DU BOULEVARD  
DEFONTAINE SUIVANT LES PLANS VANTES A L'ACTE DE BASE

Plan numéro 1.

On y remarque :

1) Le plan de situation où l'on distingue que le bâtiment présente une aile sur la rue du Parc et une aile sur le Boulevard Defontaine.

2) Le plan d'implantation où l'on distingue :

- a) la projection des toitures.
  - Sur le huitième étage, à double pente, sauf une partie en toiture plate à l'arrière (duplex niveau 7).
  - Sur la partie arrière du rez (toit plat).
- b) la projection de la terrasse courant le long du huitième étage.
- c) la projection des galeries du rez.

Plan numéro deux (niveau - 2) (A4)

on y distingue :

A. Des parties communes étant la cage d'ascenseur pour voitures et l'ascenseur, dont l'usage est réservé aux utilisateurs de garages; le local technique de cet ascenseur, l'aire de manoeuvre; deux cages d'ascenseur pour personnes et l'ascenseur ainsi que deux cages d'escalier et escalier vers les étages supérieurs, avec dégagement respectivement pour l'aile de la rue du Parc et celle du Boulevard Defontaine.

Un local poubelles; un local réservé à la société distributrice de gaz (ce local pourra faire l'objet d'un bail emphythéotique au profit de cette dernière) et auquel on accède au départ du niveau -1 par un escalier.

Tous ces locaux et dégagements sont munis d'une porte y compris les cages d'escalier.

B. Des parties privatives étant :

1) un garage pour deux voitures étant le numéro 18, avec sa porte (GD 18).

2) dix-huit garages simples, avec leur porte et numérotés de 1 à 17 inclus et 19 (GS 1 à 17 et GS 19).



Ces garages auxquels seront attachés une certaine quotité des parties communes devront obligatoirement être vendus avec un appartement, un bureau ou un local commercial dont ils deviendront alors l'accessoire inséparable.

Cependant, la vente, l'aliénation ou l'échange entre copropriétaires d'autres parties résidentielles de l'immeuble seront autorisés.

Dès à présent, la société "COWALCO" se réserve le droit de diviser le garage double en deux garages simples séparés par une cloison, ou en deux emplacements simplement séparés par un mur au sol.

Plusieurs garages pourront être attachés au même appartement.

3) trois caves individuelles numérotées 16 - 17 et 18. destinées à être rattachées, au moment de la vente à un appartement ou local commercial ou professionnel; il n'est pas attaché de quotité dans les parties communes à ces caves, qui sont présumées irrévocablement, par convention expresse, être toutes de valeur identique.

La société "COWALCO" se réserve le droit le plus strict lors de la vente d'un lot privatif, d'y attacher plusieurs caves sans modification de la quotité des parties communes attribuée à la dite partie privative. Leur aliénation, échange ou location ne sera permise qu'entre propriétaires d'éléments privatifs de l'immeuble. Elles comprennent le local proprement dit avec sa porte.

La cave numéro 16 devra être rattachée au garage numéro 12

Plan numéro trois : niveau - 1 (A3).

On y distingue :

A. Des parties communes étant

1°) La cage d'ascenseur pour voitures et l'ascenseur dont l'usage est réservé aux utilisateurs de garages; leur aire de manœuvre; une cage d'escalier et d'ascenseur pour personnes avec dégagement, sur l'aile du Boulevard Defontaine.

2°) L'entrée donnant à la rue du Parc, comprenant l'entrée proprement dite avec sa porte, dégagement, cage d'ascenseur et ascenseur pour personnes, et ainsi que la cage d'escalier et escalier en provenance du niveau - 2 et menant aux étages supérieurs, sauf le huitième; cage d'escalier et escalier avec sa porte vers le local "Gaz" au niveau - 2, exclusif des appartements A des étages.

Dégagement avec porte vers un local communautaire, dont l'utilisation sera réglée par le syndic.

Dégagement avec porte vers les caves.

3°) Une réserve sous l'aile Boulevard Defontaine.



Tant la réserve que le local communautaire sont parties communes de l'ensemble de l'immeuble. Cependant, tant que la société "COWALCO" restera propriétaire d'une quelconque quotité de l'immeuble, sans limite de temps, elle pourra de son propre chef, transformer l'une ou l'autre de ces parties communes en parties privatives rattachées ou non à un appartement, local commercial ou bureau.

4°) On distingue aussi des aeras pour les niveaux - 2 et - 1.

B. Les parties privatives étant :

1°) deux garages simples, avec leur porte, numérotés 20 et 21.

Ces garages auxquels seront attachés une certaine quotité des parties communes devront obligatoirement être vendus avec un appartement, un bureau ou un local commercial dont ils deviendront alors l'accessoire inséparable.

Cependant, l'échange, l'aliénation ou l'échange entre copropriétaires d'autres parties résidentielles de l'immeuble seront autorisés.

Plusieurs garages pourront être attachés à un même appartement.

2°) quinze caves individuelles numérotées de 1 à 15

destinées à être rattachées, au moment de la vente à un appartement ou local commercial ou professionnel, il n'est pas attaché de quotité dans les parties communes à ces caves, qui sont présumées irrévocablement par convention expresse, être toutes de valeur identique.

La société "COWALCO" se réserve le droit le plus strict lors de la vente d'un lot privatif, d'y attacher plusieurs caves sans modification de la quotité des parties communes attribuée à la dite partie privative. Leur aliénation, échange ou location ne sera fournie qu'entre propriétaires d'éléments privatifs de l'immeuble. Elles comprennent le local proprement dit avec sa porte.

#### Plan numéro quatre : rez de chaussée (A2)

On y distingue :

A. Des parties communes étant :

1°) L'entrée donnant au Boulevard Defontaine : porte, sas d'entrée, dégagement cage d'ascenseur et ascenseur pour personnes, cage d'escalier et escalier en provenance des niveaux inférieurs vers les niveaux supérieurs hormis le huitième étage.

Cette entrée est à usage exclusif des appartements B et C des étages, ainsi qu'éventuellement aux locaux commerciaux ci-après dans l'hypothèse où ils seraient propriétaires d'un ou plusieurs locaux aux niveaux - 1 ou - 2.



2°) La cage d'ascenseur pour voitures et l'ascenseur dont l'usage est réservé aux utilisateurs de garage; l'aire de manoeuvre des garages.

3°) Local électrique avec accès direct au Boulevard Defontaine.

4°) Galeries en façade des deux ailes, avec leurs éléments décoratifs, et dont la toiture fournira les terrasses au niveau du premier étage.

5°) Gaines de conduits de fumée et d'aéras.

6°) Couloir depuis le hall rue du Parc jusqu'au hall Boulevard Defontaine, avec emplacement pour compteurs et accès vers les garages à ce niveau.

B. Des parties privatives étant :

1°) Deux garages simples, avec leur porte, numérotés 22 et 23.

Ces garages auxquels seront attachés une certaine quotité des parties communes devront obligatoirement être vendus avec un appartement, un bureau ou un local commercial dont ils deviendront alors l'accessoire inséparable.

Cependant, la vente, l'aliénation ou l'échange entre copropriétaires d'autres parties résidentielles de l'immeuble seront autorisés.

Plusieurs garages pourront être attachés au même appartement.

2°) Sept caves individuelles numérotées 19 à 25 inclus.

destinées à être rattachées, au moment de la vente à un appartement ou un local commercial ou professionnel; il n'est pas attaché de quotité dans les parties communes à ces caves, qui sont présumées irrévocablement, par convention expresse, être toutes de valeur identique.

La société "COWALCO" se réserve le droit le plus strict lors de la vente d'un lot privatif, d'y attacher plusieurs caves sans modification de la quotité des parties communes attribuée à la dite partie privative. Leur aliénation, échange ou location ne sera permise qu'entre propriétaires d'éléments privatifs de l'immeuble.

Elles comprennent le local proprement dit avec sa porte.

3°) Deux emplacements commerciaux, ou à usage de bureaux, savoir:

a) à l'angle du Boulevard Defontaine et de la rue du Parc, comprenant une entrée et sa porte, le local proprement dit avec vitrine, une réserve surélevée, un W.C., et un local pour chaudière individuelle, tous avec porte.



b) en façade rue du Parc, comprenant un grand local sur deux niveaux avec vitrines; une réserve surélevée, un local pour chaudière individuelle, un W.C., chaque local étant muni d'une porte.

Plan numéro cinq : premier étage (A5).

On y distingue :

A. Des parties communes étant les deux colonnes respectivement aile rue du Parc et aile Boulevard Defontaine et comprenant chacune : une cage d'ascenseur avec ascenseur, cage d'escalier avec escalier en provenance des niveaux inférieurs et donnant accès aux étages supérieurs, et un sas.

La colonne rue du Parc est à l'usage exclusif des appartements A, tandis que la colonne Boulevard Defontaine est à l'usage exclusif des appartements B et C, de ce niveau et des niveaux supérieurs.

- la conciergerie sise au Cl, à l'aile du Boulevard Defontaine et comprenant hall d'entrée, chaudière individuelle, salle de bains, dégagement, une chambre; un W.C.; cuisine; buanderie et salon, salle à manger avec terrasse à usage privatif; il ne sera attaché à la conciergerie aucune quotité dans les parties communes.

- gaines de conduits de fumées et d'aéras.

B. Des parties privatives étant deux appartements dénommés, savoir :

1°) A<sub>1</sub> : à droite de l'aile de la rue du Parc face à l'immeuble et comprenant; hall avec placard, W.C. avec lave-mains, cuisine - buanderie; living avec balcon - terrasse à usage privatif; bureau; hall de nuit; chaufferie; salle de bains; et deux chambres dont une avec coin douche et dressing.

2°) B<sub>1</sub> : à l'angle des deux ailes et comprenant; hall d'entrée; hall de jour, W.C. avec lave-mains, bureau; cuisine avec passe-plats et balcon à usage privatif; séjour avec terrasse à usage privatif rue du Parc; hall de nuit; W.C.; salle de bains; chaufferie; coin douche; deux chambres.

Plan numéro six : Plan type des niveaux 2-3-4-5-6 (A1).

On y distingue :

A. Des parties communes identiques à celles du premier étage ci-dessus, outre les bacs à fleurs aux balcons, qui seront à usage privatif et hormis la conciergerie.

B. Des parties privatives étant trois appartements dénommés, savoir :



1°) respectivement A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub>, A<sub>4</sub>, A<sub>5</sub>, A<sub>6</sub> à droite de l'aile rue du Parc, face à l'immeuble pour les étages correspondants et comprenant : chacun hall avec placard, W.C. avec lave-mains; cuisine - buanderie, living avec loggia - balcon garni de bacs à fleurs à usage privatif; hall de nuit; chaufferie; salle de bains et deux chambres dont une avec douche et dressing..

2°) respectivement B<sub>2</sub>, B<sub>3</sub>, B<sub>4</sub>, B<sub>5</sub> et B<sub>6</sub> à l'angle des deux ailes pour les étages correspondants et comprenant chacun; hall d'entrée avec placard, hall de jour, W.C. avec lave-mains; bureau; cuisine - buanderie avec balcon et bacs à fleurs à usage privatif, living avec loggia - balcon à usage privatif; hall de nuit; W.C.; salle de bains; chaufferie, trois chambres dont une avec douche.

3°) respectivement C2, C3, C4, C5, C6, à l'aile du Boulevard Defontaine pour les étages correspondants et comprenant chacun; hall d'entrée, chaufferie, W.C. avec lave-mains, salle de bains, cuisine, séjour avec loggia-balcon à usage privatif Boulevard Defontaine, deux chambres.

Plan numéro sept : septième étage

On y distingue :

A. Des parties communes identiques à celles des étages deux à six, cependant les deux colonnes ascenseur-escalier ne donnent pas accès au huitième étage et s'arrêtent donc au niveau du septième étage.

B. Des parties privatives étant la partie inférieure de trois appartements en duplex avec le huitième étage et dénommés respectivement, savoir :

1°) Duplex A à droite de l'aile rue du Parc, face à l'immeuble et comprenant à ce niveau; hall d'entrée avec placard, chaufferie, cuisine avec passe-plats, séjour avec loggia-balcon à usage privatif, hall de nuit avec W.C., salle de bains et une chambre, escalier intérieur vers le huitième étage et une chambre.

2°) Duplex B à l'angle des deux ailes, comprenant à ce niveau; hall avec placard, chaufferie, cuisine avec passe-plats et balcon à usage privatif, séjour avec loggia-balcon rue du Parc, garni de bacs à fleurs à usage privatif, petit hall de nuit avec W.C. et une chambre, escalier intérieur vers le huitième étage, une chambre avec placard, salle de bains et W.C. attenant.

3°) Duplex C à l'aile Boulevard Defontaine, comprenant à ce niveau; hall d'entrée, W.C., escalier intérieur vers le huitième étage, placard, une chambre avec salle de bains et placard, cuisine,



chaufferie, séjour avec balcon garni de bacs à fleurs à usage privatif.

Plan numéro huit : huitième étage

On y distingue :

A. Des parties communes étant les deux cages d'ascenseurs avec leur machinerie, mais sans accès à ce niveau, gaines de conduits de fumées et d'aéras.

Les duplex ne bénéficient donc de l'ascenseur que jusqu'à leur niveau inférieur.

B. Des parties privatives étant la partie supérieure de trois appartements en duplex avec le septième étage et dénommés respectivement, comme dit ci-dessus :

1°) Duplex A , à droite de l'aile de la rue du Parc, face à l'immeuble et comprenant à ce niveau; arrivée de l'escalier intérieur, hall de nuit, salle de bain, W.C., trois chambres dont une avec coin toilette, usage privatif d'une terrasse rue du Parc.

2°) Duplex B , à l'angle des deux ailes et comprenant à ce niveau : arrivée de l'escalier intérieur, grand dégagement avec vestiaire et local technique, jardin d'hiver, piscine, W.C., sauna, une chambre et une salle de bain à laquelle on accède, soit par le sauna, soit par la chambre, terrasse à usage privatif le long de l'appartement.

3°) Duplex C, à l'aile du Boulevard Defontaine et comprenant à ce niveau : arrivée de l'escalier intérieur, hall de nuit, W.C., salle de bain, une chambre avec placard et terrasse à usage privatif, deux chambres dont une avec coin toilette, sous toiture plate.

Il est ici rappelé que le constructeur, soit de son propre chef avant la vente, soit à la demande de l'acquéreur peut modifier la composition intérieure des appartements et notamment des Duplex et joindre deux appartements en un seul, totalement ou partiellement.

Plan numéro 9 (A6) : Façade rue du Parc

Plan numéro 10 : Façade principale Boulevard Defontaine, sur lesquelles façades où l'on distingue notamment la terrasse de l'appartement B au premier étage, en loggias-balcons des mêmes appartements B aux niveaux 2 à 7 et la terrasse du Duplex B8.  
On y distingue également les colonnades supportant les différents balcons et terrasses.

Plan numéro 11 : Façades arrières (A8).



Répartition des parties communes entre les divers éléments privatifs (en dix mille/dix millièmes)

Deuxième sous-sol :

|      |    |
|------|----|
| GS 1 | 16 |
| GS 2 | 15 |
| GS 3 | 15 |
| GS 4 | 14 |
| GS 5 | 14 |
| GS 6 | 14 |
| GS 7 | 14 |
| GS 8 | 15 |
| GS 9 | 15 |
| GS10 | 14 |
| GS11 | 14 |
| GS12 | 15 |
| GS13 | 14 |
| GS14 | 15 |
| GS15 | 15 |
| GS16 | 16 |
| GS17 | 15 |
| GD18 | 37 |
| GS19 | 16 |

|                           |      |    |
|---------------------------|------|----|
| <u>Premier sous-sol :</u> | GS20 | 18 |
|                           | GS21 | 18 |

|              |      |     |
|--------------|------|-----|
| <u>Rez :</u> | GS22 | 18  |
|              | GS23 | 18  |
|              | COM1 | 345 |
|              | COM2 | 255 |

|                        |    |     |
|------------------------|----|-----|
| <u>Premier étage :</u> | A1 | 410 |
|                        | B1 | 495 |
|                        | C1 | 0   |

|                         |    |     |
|-------------------------|----|-----|
| <u>Deuxième étage :</u> | A2 | 380 |
|                         | B2 | 485 |
|                         | C2 | 310 |

|                          |    |     |
|--------------------------|----|-----|
| <u>Troisième étage :</u> | A3 | 380 |
|                          | B3 | 485 |
|                          | C3 | 310 |

|                          |    |     |
|--------------------------|----|-----|
| <u>Quatrième étage :</u> | A4 | 380 |
|                          | B4 | 485 |



|                          |    |     |
|--------------------------|----|-----|
|                          | C4 | 310 |
| <u>Cinquième étage</u> : | A5 | 380 |
|                          | B5 | 485 |
|                          | C5 | 310 |
| <u>Sixième étage</u> :   | A6 | 380 |
|                          | B6 | 485 |
|                          | C6 | 310 |
| <u>Duplex septième:</u>  | A  | 700 |
| <u>et huitième étage</u> | B  | 995 |
|                          | C  | 550 |

*division faite*  
 → A7: 381?  
 → A8: 319?

TOTAL 10.000/10.000èmes

Signé "ne varietur" pour demeurer annexé à un acte de base  
 reçu par le notaire Linker de Jumet le dix-neuf juin mil neuf cent  
 nonante.

Suivent les signatures.

ENREGISTRE A CHARLEROI 2e bureau le vingt-cinq juin 1990  
 Vol 23 fol 43 case 8; role / renvoi / Reçu sept cent cinquante francs  
 (750) Le Receveur (s) THEVENIER



VILLE DE CHARLEROI

Art. 301 - 303

Aménagement urbain

Formulaire B.

Section de.....CHARLEROI.....

PERMIS DE BATIR

réf. urb: 881520111A P4

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la demande introduite par ~~XX-GOWALCO~~.....  
relative à un bien sis..à CHARLEROI; angle de la rue du Parc et bld De Fontaine  
et tendant à...construire des appartements.....;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du...8/3/90.....;

Vu les articles 301 à 304 du Code wallon de l'aménagement du Territoire et de  
l'Urbanisme, déterminant la forme des décisions en matière de permis de bâtir;

Vu l'article ~~XXXXX~~de la Loi communale;  
123

Vu les articles 232 à 239 et 247 à 253 du Code précité organisant 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 par-  
ticulier d'aménagement approuvé par arrêté....Royal.....du 6/7/81 N° 5081-13A  
autre que celui prévu par l'article 15 du Code précité. du quartier des Parcs

(1) ~~Attendu que les travaux doivent s'effectuer ou les actes s'accomplir dans le péri-  
mètre d'un lotissement dûment autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le.....  
.....; que ce permis de lotir n'est pas périmé;~~

(1) (2) Vu la décision du...6/2/90..... du fonctionnaire délégué accordant,  
sur proposition motivée du Collège en date du...2.9.90....., dérogation au susdit

(1) plan d'aménagement,  
(1) plan de lotissement;

(1) ~~Attendu que les travaux ou actes faisant l'objet de la demande sont repris aux  
articles 192 à 195 du Code précité;~~

(3) Vu les règlements généraux sur les lotissements;

(3) ~~xxxxxxx Vu les règlements communaux sur les lotissements xxxxxxxxxxxx~~

(3) Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

(3) Vu le règlement communal sur les bâtisses;

Vu le règlement général de Police approuvé par le Conseil communal en séance du  
3/12/1984;

Vu l'avis favorable des Pompiers ci-annexé, réf..13/1/7/CM/FR.....;  
2328/6/248/CM/FR



à mis feuille

Cy



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Vu l'avis des Ponts et Chaussées ci-annexé, réf.....

XXXXXXXXXX  
Vu l'avis du Service Voyer ci-annexé, réf.....  
XXXXXXXXXX

.....Vu les avis favorables de l'Echevinat des Marchés, d'Intercom  
.....de la Régie des Eaux et des Travaux;.....  
.....  
.....  
.....

**Arrête :**

Article 1er : Le permis est délivré à Mxxx.COWALCO.....  
qui devra :  
effectuer les travaux sous réserve de tous droit des tiers.  
Respecter les impositions du Code Civil notamment celles.....  
relatives aux vues droites et obliques vers les propriétés.....  
voisines.....  
Respecter les plans déposés.....  
Respecter les impositions d'Intercom ci-annexées.....  
TRAVAUX : Il serait utile de demander au Maître de l'ouvrage..  
l'interposition d'une fosse septique avant le rejet des eaux..  
usées à l'égout.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

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

Article 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.

Article 4 : Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 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.

**DISPOSITIF**

**Péremption**

Article 49 : Si dans l'année de la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux, le permis est périmé.

Toutefois, le Collège des Bourgmestre et Echevins peut, à la demande de l'intéressé, proroger le permis pour une seconde période d'un an.



## Exécution du permis

Article 51 § 2. Le permis délivré en application des articles 42 et 43 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..

## Publicité

Article 51 § 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 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.

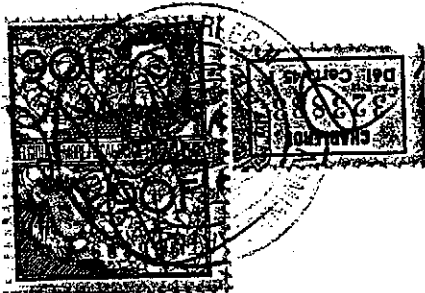
Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'Administration communale ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 68, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Le.....

PAR LE COLLEGE :

Le Secrétaire,  
S/ G. D'HONT.

Le Bourgmestre,  
S/ JC. VAN CAUWENBERGHE.



- (1) Biffer l'alinéa ou le nombre de phrase inutile.
- (2) Selon l'article 48 du code précité, 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 41 § 3 du Code précité.

*second  
feuille  
Cp 4*

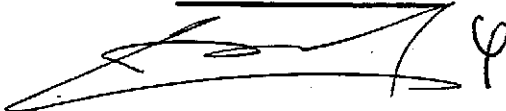


EXTRAIT DU REGLEMENT DE POLICE

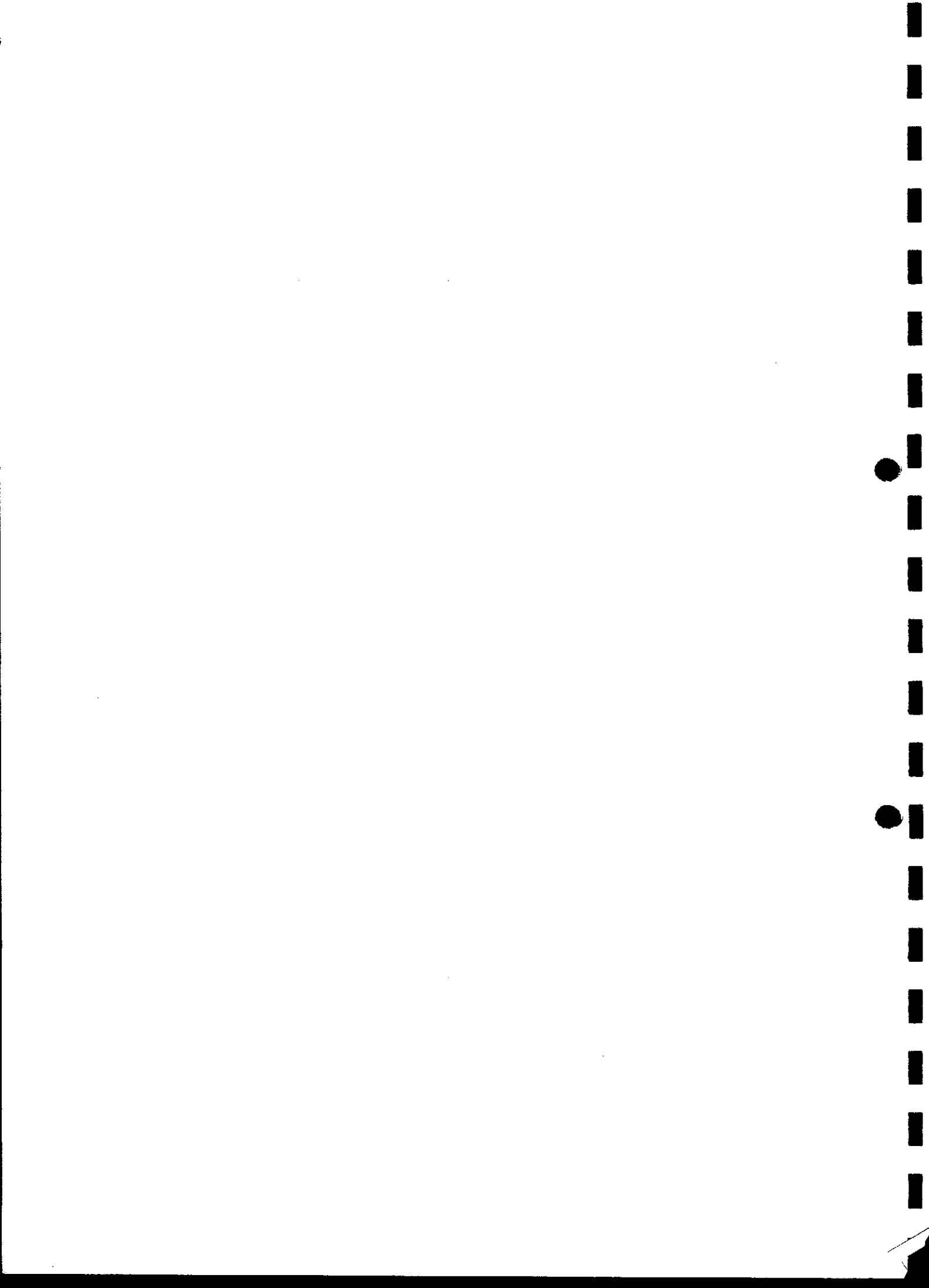
arrêté en séance du 3 décembre 1984.

2. La date du début des travaux doit être communiquée au moins sept jours ouvrables au préalable.
3. Les travaux de nature à répandre de la poussière ou des déchets sur les propriétés voisines ou sur la voie publique ne peuvent être entrepris qu'après l'établissement d'écrans imperméables.
4. Afin de limiter au maximum la production de poussières les ouvrages à démolir et les décombres seront arrosés.
5. La voirie souillée du fait des travaux doit être nettoyée sans délai par l'entrepreneur.
6. La protection des immeubles voisins doit être assurée par des procédés appropriés garantissant la salubrité et la sécurité publique ainsi que la commodité de passage.

POUR INFORMATION.

A stylized signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.A stylized signature in black ink, featuring a large, bold initial 'S' followed by several loops and a long horizontal stroke.

*voir en/annexes*





Service Régional  
d'INCENDIE

NOTE DESTINEE AU DOSSIER 1/1413

Réf : 2328/6/248 CM/FR

DOSSIER : 1/1413

POUR UN AVIS ULTERIEUR

Objet : Immeuble coin rue du Parc et boulevard Defontaine.

Ce bâtiment a bien été conçu par les architectes avec plancher dernier niveau occupé inférieur à 25 mètres.

Mais par Arrêté Royal, le plan particulier d'aménagement exige une hauteur de 28 m. Normalement la norme sur les B.E. s'appliquerait alors.

Etant donné que :

1. L'adjonction d'un étage n'est pas demandé par le promoteur.
2. Cet ajout est demandé par l'administration.
3. Le dernier plancher situé à max. 28 m n'est pas de nature à compromettre la sécurité des occupants dans ce cas particulier (2 voiries larges et proches du pied du bâtiment).

il a été collégialement décidé par :

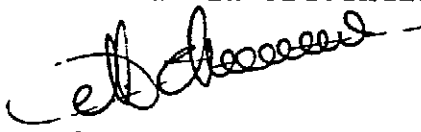
Monsieur HANOTEAUX, Urbanisme Mons  
Monsieur COURBET, Urbanisme Charleroi  
Monsieur CHAVEE, S.R.I. Charleroi  
Monsieur DOSSOGNE, Architecte  
Monsieur PIRON, Architecte

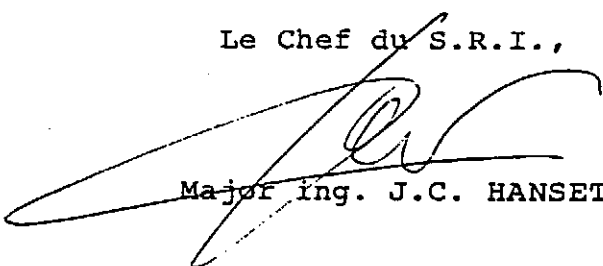
de refaire un projet de permis de bâtir avec un niveau supplémentaire pour lequel la norme sur les B.M. serait d'application car des impositions plus sévères rendraient le projet irréalisable (p.m. : en France la norme B.E. est appliquée à partir de 50 mètres).

Nous donnerons donc un avis favorable à l'autorité délivrant le permis de bâtir.

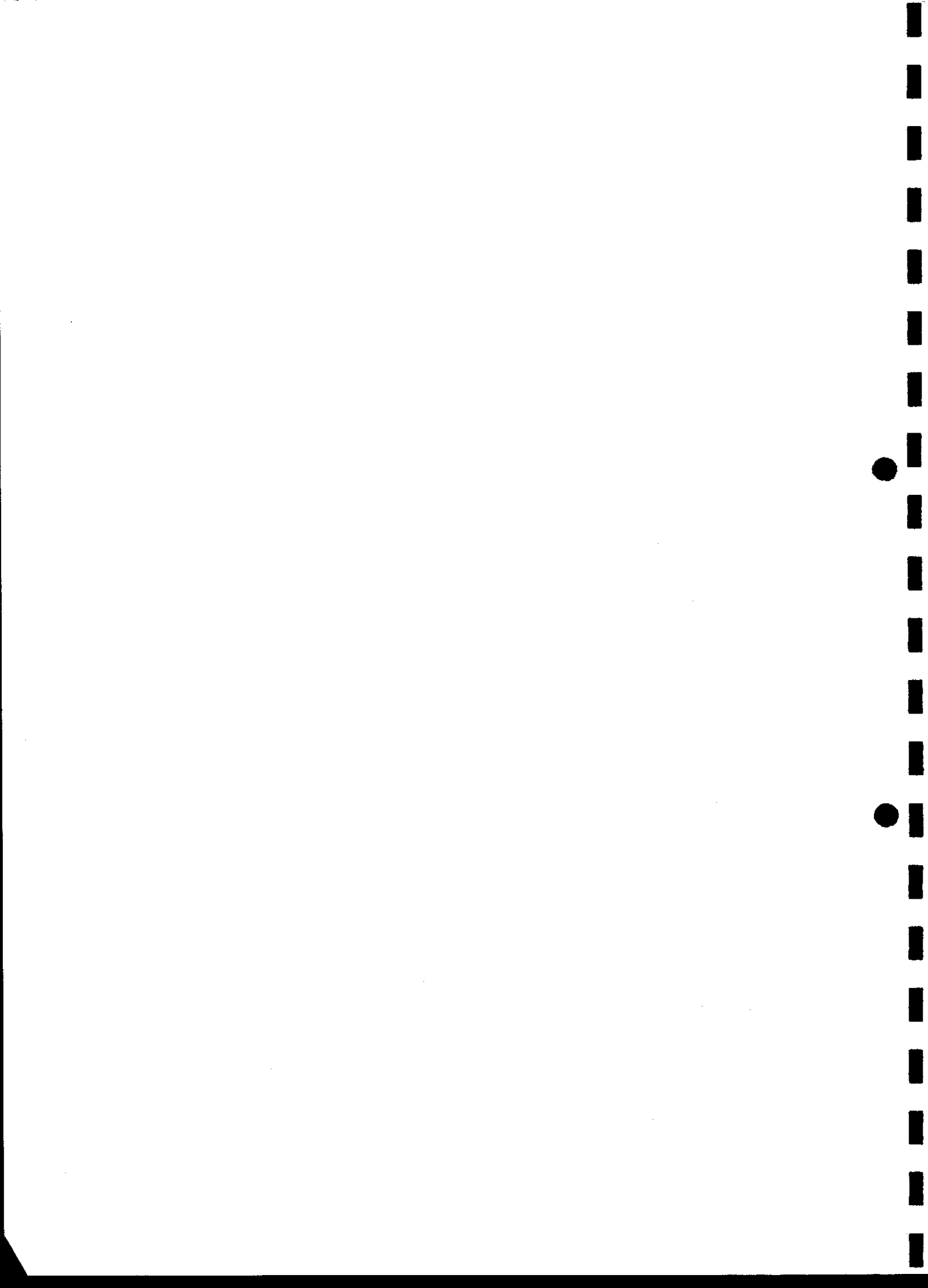
Le Chef de la Prévention,

Le Chef du S.R.I.,

  
ing. M. CHAVEE.

  
Major ing. J.C. HANSET.

Une copie est envoyée à : Monsieur DOSSOGNE  
Monsieur COURBET



Il existe actuellement en face de l'immeuble à construire :

- a) un réseau souterrain d'énergie électrique 3 x 230 V lequel est toutefois insuffisant pour alimenter cet immeuble.  
Aussi, lors d'une rencontre avec le promoteur, nous lui avons demandé un local destiné à installer une cabine de distribution, laquelle sera installée au premier sous-sol.
- b) un réseau d'éclairage public;
- c) un réseau gaz basse pression.

Le réseau de télédistribution est la propriété de BRUTELE.

Lorsque la cabine aura été installée, les futurs appartements pourront être raccordés conformément aux statuts d'I.E.H. et d'I.G.H.



*[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*

ENREGISTRÉ A CHARLEROI, 2e bureau

le *11 sept. 1990*

v. *33* fol. *43* case *8* ; rôle *renvoi sans*

reçu *sept cent cinquante francs*

(750)

Le Receveur

*[Handwritten signature]*

THEVENIER.



PREAMBULE OU AVANT-PROPOS.

La présente description des travaux a pour but de décrire les caractéristiques principales des parties communes et privatives du complexe immobilier qui pourra être composé, suivant les dispositions de l'acte de base, d'un ou plusieurs immeubles qui peuvent avoir certains services et/ou installations en commun.

Certaines modifications de détails dans les cloisons - de distribution, l'emplacement des appareils et le sens d'ouverture des portes pourront toutefois avoir lieu en cours d'exécution, dans la mesure où ces modifications seraient imposées soit pour des motifs d'ordre administratif, soit par des nécessités techniques inhérentes à la conception et à la construction de l'immeuble. En ce qui concerne les appartements en cours de finition, le choix des matériaux ne peut se faire que pour autant que ceux-ci ne soient encore ni placés, ni commandés.

Il est précisé que le choix des matériaux de parachèvement, dans les gammes présentées, sera toujours sous réserve de l'évolution du marché et/ou des contrats en cours au moment de l'exécution des travaux et/ou livraisons concernés.

En cas de difficultés d'approvisionnement ou de fabrication interrompue, l'entrepreneur pourra remplacer les appareils ou équipements décrits à la description par des articles similaires de même valeur et de fonctionnement équivalent.

A. GENERALITES.1. SITUATION.

Immeuble situé à: 6000 CHARLEROI  
Rue du PARC, 1

Cadastré n° 239 R164.

2. PLANS.

*manuscript*  
*7.10.1971*  
*[Signature]*



Les plans sont établis par l'association momentanée de:

- Thierry PIRON  
Rue Amérique, 20 à 6423 SOMZEE.
- Bureau DULIERE-DOSSOGNE  
Passage de la Bourse, 20 à 6000 CHARLEROI.

L'étude de stabilité est confiée au:

- Bureau d'études SERPRO s.p.r.l.  
Bd Tirou, 108 à 6000 CHARLEROI.

### 3. CONSTRUCTEURS ET MAITRE DE L'OUVRAGE.

Les constructeurs et Maître de l'ouvrage sont

- COWALCO s.a  
Bd Tirou, 26 à 6000 CHARLEROI

## B. TRAVAUX PRELIMINAIRES.

### 1. CLOTURES.

L'accès du chantier est strictement interdit à toute personne étrangère à l'exécution des travaux sauf ordre écrit ou accompagnement des constructeurs ou de l'architecte ou du représentant du service ACOR et ce, uniquement pendant les heures de travail.

Les visiteurs devront dans tous les cas se conformer au règlement de chantier.

Les constructeurs déclinent toute responsabilité en cas d'accident survenu sur le chantier ainsi qu'en cas du non respect de la signalisation routière (détournement, stationnements...) établie en accord avec le service circulation de la police de Charleroi.

*Cy 9*  
*second-fillet*



## 2. RACCORDEMENT EAU, ELECTRICITE, EGOUT.

Les raccordements nécessaires pour permettre le déroulement normal du travail ainsi que les consommations sont à charge du constructeur, jusqu'à mise à disposition.

Toutefois, le raccordement définitif et la pose des compteurs électriques et tous frais quelconques relatifs au raccordement définitif, sont à charge des acquéreurs.

## 3. DESCRIPTION DES TRAVAUX.

Tous les matériaux décrits seront de bonne qualité et s'entendent pour une mise en oeuvre par des ouvriers qualifiés.

### C. GROS-ŒUVRE.

#### 1. TERRASSEMENTS.

Ils comprennent l'ensemble des travaux nécessaires pour l'exécution des fondations, caves, accès et tous les remblais nécessaires.

Ils seront exécutés avec les précautions voulues.

Les fouilles sont ouvertes pour permettre l'exécution aisée des travaux de gros-œuvre et de parachèvement indiqués aux plans.

Les précautions éventuelles de blindage, d'étalement, d'évacuation et de drainage, de pompage éventuel, quoique peu probables seront automatiquement prises.

#### 2. REMBLAIS.

Les remblais seront nécessairement exécutés en matériaux stabilisés au ciment aux endroits où des tassements sont à craindre.

*Cy*

*Arnaud*



### 3. FONDATIONS EN BETON ARME.

Avant les déblais, une firme spécialisée fera des essais de sol. Les résultats de ces essais permettront à l'ingénieur responsable de déterminer avec précision les fondations.

L'étude complète (béton avec ses armatures) est établie par un bureau d'études particulièrement compétent et ce, d'après les normes belges.

L'immeuble sera érigé sur un système de fondation assurant une complète stabilité et sécurité de la construction. Le type de fondation est adapté aux charges du bâtiment suivant les calculs de stabilité et de l'étude de béton armé du bureau de l'ingénieur qui assurera conjointement avec l'architecte la surveillance des travaux.

Les fondations ne sont pas interrompues aux endroits des baies.

L'exécution des travaux en béton armé est placée sous le contrôle de l'ingénieur responsable du bureau d'études précité.

Sont exécutés en béton armé : toutes les fondations, tous les poteaux, hourdis, poutres, linteaux, escaliers et cage d'ascenseur.

Le béton est amené par camion malaxeur depuis une centrale de béton agréée SECO ou BENOR.

Chaque mètre cube de béton est composé sur base de 350 kg de ciment avec adjonction si nécessaire d'adjuvants.

### 4. BETON ARME.

Les calculs, plans et bordereaux de béton armé sont établis par un ingénieur civil.

Les aciers sont mis en oeuvre conformément aux plans d'exécution et par des ouvriers qualifiés. Les éléments de poutres, colonnes, voiles et ossatures ne pouvant être réalisés en maçonnerie, ainsi que les linteaux, seront en béton armé.

Les dalles entre les niveaux seront réalisés en béton armé par la technique des prédalles.

*Quintessen*



## 5. EGOUTTAGE.

Les égouts seront réalisés conformément aux règles de l'art.

Ils sont prévus en tuyaux en P.V.C. qualité égout, de préférence de tonalité orange, ou en béton.

Les types de raccord entre les éléments sont exactement appropriés au choix qui a été décidé.

Le réseau des égout comprend toutes les décharges des eaux sanitaires usées, des eaux de pluie, ainsi que les eaux de drainage éventuels.

Les sections et pentes des tuyauteries sont appropriées aux débits qu'elles doivent recueillir.

Les raccords de tuyauteries dans les chambres de visite sont soigneusement cimentés. Les chambres de visite sont munies de couvercle à double fond pour éviter les odeurs pour les chambres intérieures.

Elles peuvent être couvertes de dalles en béton armé pour les chambres de visite extérieures.

Les chambres de visite sont soigneusement cimentées et les évacuations se trouvent à un niveau au moins 2 cm inférieur aux tuyauteries d'arrivée.

Les sterfputs sont de modèle de préférence en fonte avec grille en fonte se situant de 2 à 4 cm sous le niveau du sol fini des locaux dans lesquels ces sterfputs sont placés.

L'égouttage fait l'objet d'un plan. Il peut éventuellement être modifié suivant les circonstances du chantier, notamment en matière d'ossature de fondation.

Le raccordement aux égouts publics, à exécuter par les services communaux, ou sous leur surveillance, est prévu en diamètre imposé ou autorisé.

## 6. BETON DE SOUS-PAVEMENT.

Le sol des sous-sol est garni d'un radier de béton posé sur une membrane de visqueen, cette dalle aura une épaisseur définie par l'ingénieur de la stabilité ; le tout étant posé suivant les circonstances sur une épaisseur de ballast pouvant servir de drainage sur toute la surface ou sur béton de propreté. Ceci est laissé à l'appréciation du constructeur ou de l'architecte.

Il sera utilisé un béton hydrofuge pour toute la fosse de l'ascenseur. La dalle de sol sera lissée mécaniquement, avec incorporation de quartz ou d'un produit équivalent anti-usure.

*Signature*



## 7. MACONNERIES ET BETONS.

### a) Sous-sol.

Les maçonneries non portantes sont exécutées en blocs de béton lourd, les murs sont soigneusement rejointoyés au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Il n'est pas prévu de blochet aux baies des portes.

Les murs porteurs sont en béton armé, le coffrage se fait aux moyen de panneaux lisses. Les murs extérieurs sont partiellement exécutés en fouille blindée. L'aspect de ces murs pouvant être rugueux, il est prévu, au besoin, un cimentage au mortier ou sablé du Rhin.

Les parements de murs non enterrés (partie non extérieure) ont un revêtement identique à l'élévation soit en briques de four continu rejointoyées à postiori.

### b) Maçonnerie d'élévation.

#### I. Parement extérieur.

Se fait en briques de four continu rejointoyées à postiori. les murs extérieurs sont exécutés avec un vide d'air séparant le parement intérieur du parement extérieur. L'isolant, placé contre le mur intérieur, est décrit au poste b/II ci-après.

Les têtes de maçonneries aux baies sont soigneusement dressées de façon à ce que le raccord entre menuiserie et maçonnerie puisse être aisément obturé de mastic.

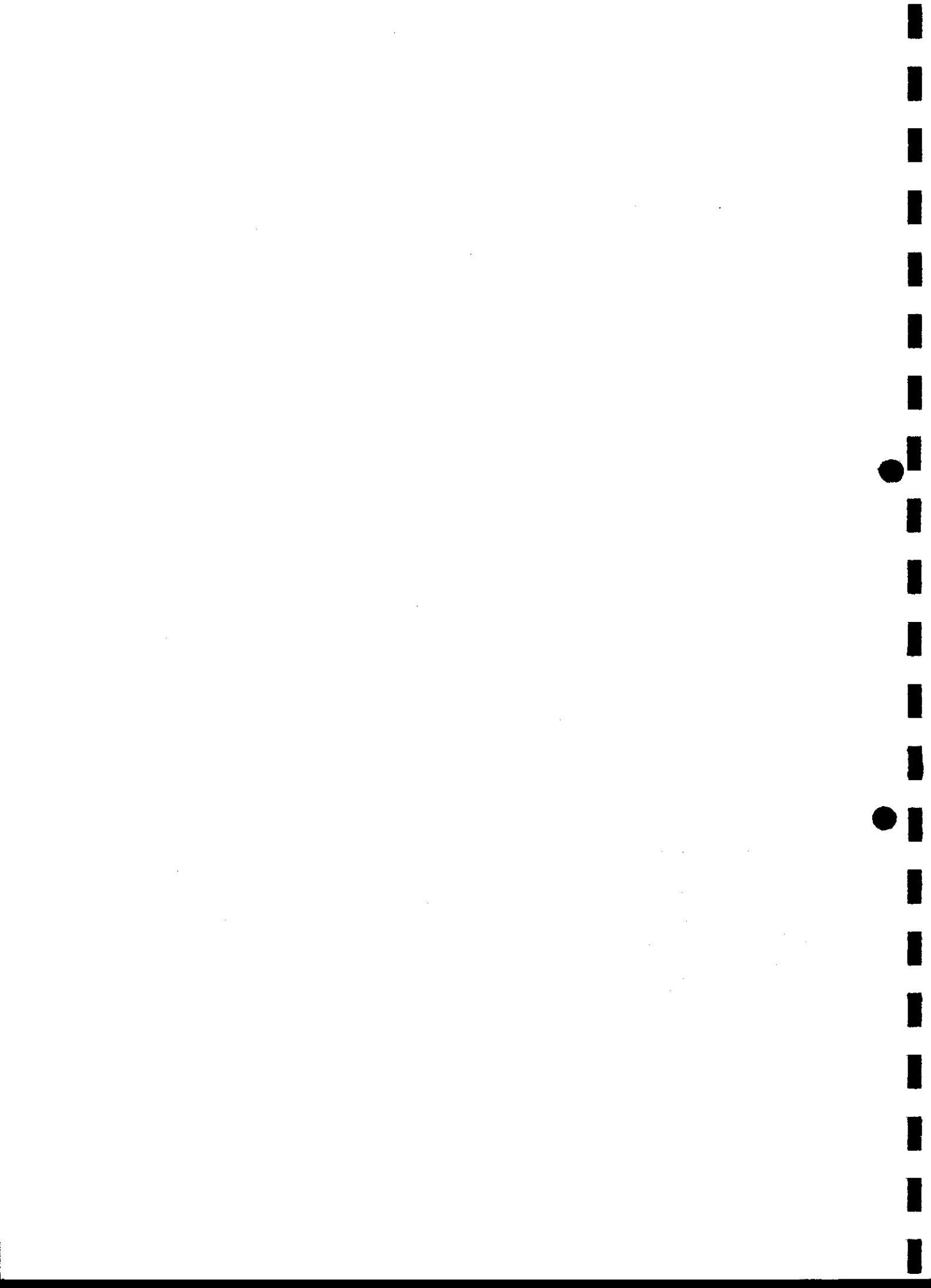
Les carneaux des murs extérieurs sont soigneusement ventilés au moyen de joints verticaux laissés libres à la partie inférieure de la maçonnerie et, à la partie supérieure, ainsi qu'au dessus des linteaux les joints sont laissés libres à raison de 1 (un) par 40 cm avec certaines variantes suivant les dispositions locales. Les parements exposés au sud et à l'ouest seront traités par un hydrofuge incolore.

#### II. Parements intérieurs des murs extérieurs et murs portants intérieurs.

sont exécutés en voile de béton armé. Les surfaces seront aptes à recevoir le plafonnage sous imprégnation préalable.

Les conduits de fumée, de ventilation, de gaines techniques sont réalisées en éléments préfabriqués ou en maçonnerie et disposent de tous les orifices nécessaires.

*Seccom f... 11/11*



### III. Cloisons intérieures légères.

sont du type non-portant et sont constituées de plaques en plâtre massif spécialement conçues pour assemblage, c'est-à-dire munies de rainures et de gorges tant verticalement qu'horizontalement.

Les cloisons sont montées suivant les normes des fabricants, épaisseur du plâtre massif 10cm ou 7 cm .

Les angles saillants de ces cloisons sont munis de protector.

Les cloisons séparant deux logements différents sont réalisés comme suit:

- une cloison de plâtre,
- une isolation phonique,
- vide de 2 cm,
- une cloison de plâtre.

Total : 28 cm

### 8. ISOLATION CONTRE L'HUMIDITE ASCENSIONNELLE.

a) Un film de visqueen sera posé sous le radier.

b) les bétons en contact avec les terres seront hydrofugés dans la masse.

Les retour des baies des murs doubles ainsi que la jonction des linteaux doubles sont garnies de bandes de feutre asphaltique d'une largeur d'environ 20 cm qui assure une isolation entre les parements extérieurs et intérieurs.

Les souches de cheminée et d'aéra sont isolées de la maçonnerie du dernier niveau par une membrane de feutre asphaltique continue.

### 9. ISOLATION THERMIQUE.

Dans les murs extérieurs, des panneaux rigides de polyuréthane ou de polystyrène extrudés sont fixés mécaniquement au voile de béton de façon à assurer un K=70 selon les normes actuellement en vigueur. Dans les parties habitées dans les combles sous la toiture, l'isolation thermique est constituée d'un matelas isolant avec pare-vapeur adapté au type de finition, venant entre les éléments d'ossature de la toiture.

Il en est de même pour les joues de lucarnes.

*Septembre 1981*



#### 10. ISOLATION PHONIQUE.

La nature même des matériaux mis en oeuvre, ainsi que leur épaisseur, donne un coefficient d'isolation phonique répondant aux normes normales en matières de construction.

La composition des murs séparant deux logements différents est décrite au poste 6/III.

Les planchers sont recouverts d'une chape flottante: sur le béton de structure, une couche absorbante est placée, avant la chape. Des remontées verticales jusqu'aux plinthes sont également prévues.

#### 11. TERRASSES ET BALCONS PARTICULIERS.

Les terrasses sont entièrement préfabriquées en pierre reconstituée polie. Elles sont munies d'une goutte d'eau et d'une battée pour les chassis; et de points d'attache pour les garde-corps et les bacs à fleurs.

Les terrasses non couvertes sont carrelées de grés étirés.

#### 12. SEUILS DE FENETRES ET DE PORTES D'ENTREE.

Exécutés en pierre bleue de 5 cm d'épaisseur.

Tous les détails constructifs sont étudiés afin de limiter au maximum les salissures du parement.

#### 13. ZINGUERIES.

Les solins aux cheminées et aéras ainsi que les reprises des eaux pluviales sur le toit sont en zinc.

Les tuyaux d'évacuation sont proportionnés au débit d'eaux à recevoir. Les zinc de reprises d'eaux horizontales (nochères) sont d'un type avec réducteur pour assurer la rigidité de l'arête extérieure. Les tuyaux de descente sont situés à l'intérieur du bâtiment et sont exécutés en polyéthylène, raccords effectués suivant prescriptions du fabricant.

Leur emplacement figure au plan et correspond aux reprises prévues dans le réseau d'égouttage.

#### 14. BOIS DE CHARPENTE POUR LA TOITURE.

De belle qualité SRN charpente, ignifugé et traité au fongicide.

Elle est exécutée suivant les plans de détails et instruction de l'architecte.

*a* Les travaux comprennent tous les postes relatifs à la toiture elle-même et aux lucarnes.

*Antoine L...*



### 15. TOITURE.

Constituée de versants en ardoises de ton gris foncé et de format à définir ultérieurement.

Elles sont placées au moyen de crochets et/ou de clous en inox 3 mm.

Le lattage double est exécuté en sapin du nord bonne qualité de façon bien droite et parfaite d'équarrissage.

Une sous-toiture microperforée est prévue.

La couverture comprend les pièces métalliques à usage de crochets échelle en nombre suffisant pour pouvoir travailler à la toiture, ils sont galvanisés.

### 16. FERS ET DIVERS.

Les garde-corps sont composés d'une ossature en aluminium laqué époxy, sur laquelle sont fixés des panneaux de verre feuilleté rodé de 8 mm.

Les bacs à fleurs sont en pierre reconstituée à base de polymères. Les bacs sont inaltérables et démontables.

## D. PARACHEVEMENTS.

### 1. ENDUITS.

Ce travail comprend toutes les fournitures et mises en oeuvre pour les travaux d'enduit intérieur de l'immeuble. Ils ne sont pas requis sur les travaux en plâtre lesquelles sont polies lors de leur finition et prêtes à peindre.

Les enduits classiques comprennent tous les travaux de réfection après le passage des différents corps de métier y compris ceux des dégâts provoqués par chauffage, marbrerie, zinguerie, fermeture des gaines, réparations quelconques qui pourraient être dues au travail de n'importe quel corps de métier.

Ces travaux sont exécutés soigneusement suivant toutes les règles de l'art.

Les matériaux employés sont de toute première qualité.

Les sables utilisés sont propres et rudes; ils ne comprennent pas de parties terreuses ni de corps organiques.

*Heurich*



Les enduits intérieurs à plafonds sont de même composition. La couche de blanc sera poursuivie pratiquement jusqu'au niveau du sol fini sauf là où sont prévus des revêtements faïences murales quoique celles-ci puissent être posées sur un enduit plastique.

Les angles vifs verticaux sont munis d'équerre en alu. du type protector d'une hauteur d'environ 2,5 m.

Il en est de même pour les retours de baie sur toute leur hauteur.

L'épaisseur des enduits est déterminée en fonction de la planéité des surfaces des supports.

Les enduits de type minces sont à base de cellulose.

Le plafonnage n'est pas prévu aux endroits suivants : derrière les meubles de cuisines, sous l'évier, derrière les placards, derrière la baignoire et la douche. Il en est de même pour les parties des murs devant être revêtues de faïences, marbre et/ou divers autres revêtements. Si l'entrepreneur travaille avec des coffrages lisses pour les plafonds, une couche de composition spéciale, lisse ou légèrement tamponnée sera projetée, ceci en remplacement du plafonnage et de la peinture traditionnelle.

Les murs et les plafonds des caves, dégagements, garages, etc... et également tous les locaux d'utilité commune ne sont pas plafonnés. (voir peinture).

## 2. PAVEMENTS, REVETEMENTS ET PLINTHES.

### a) Revêtements de sol.

- sous-sol : cave, couloir por auto et local poubelles - chape peinte -
- garages et aire de circulation - - - - - revêtement industriel à base de quartz, anti poussière et imperméable à l'huile -
- locaux technique - béton brut -
- le hall d'entrée principal, les paliers faces aux ascenseurs, les halls d'entrée des appartements, l'escalier jusqu'au premier étage seront revêtus de marbre ou pierre naturels. Les plinthes seront également en marbre ou pierre naturels et auront plus ou moins 10 cm de hauteur.

*Uy?*

*discreet fin 11/12*



Pour les parties privatives

-----  
Celles-ci sont revêtues soit de:

- carrelage sur chape selon échantillons présentés avec plinthes assorties pour les locaux (cuisine, sanitaires, buanderie, chaufferie)
- parquet sur chape (épaisseur 12 mm) selon échantillons avec plinthes assorties pour les hall et living  
variante: carrelage de marbre ou de pierre naturelle avec supplément de 1500 frs m2
- parquet sur chape (épaisseur 08 mm) selon échantillons avec plinthes assorties pour les chambres et bureau  
variante: pose d'un tapis plain selon échantillon avec plinthes en bois à peindre - sans supplément

Pour les parquets et leur parfaite utilisation, une hygrométrie de 50 à 70 % est souhaitable.

Les chapes sont constituées:

- 1°) d'une couche d'isolant phonique (voir poste C10)
  - 2°) d'une épaisseur de mortier au sable du Rhin ou autre suffisante pour le passage des diverses tuyauteries, canalisation, etc. Il y sera incorporé un treilli anti-fissuration.
- escalier de secours - le sol des paliers et les marches sont peints, les marches sont munie d'un nez anti dérapant.

B) Revêtements muraux

- sous-sol : caves, couloirs pour auto, local poubelles - les murs sont peints deux couches de latex.
- garages et aire de circulation pour auto - les murs sont peints deux couches de latex.
- locaux technique - les murs sont bruts de structure (béton ou maçonnerie)
- hall d'entrée principal - les murs sont revêtus de marbre identique au carrelage et ce jusqu'au plafond.
- les paliers ascenseurs, halls d'entrée, halls de nuit, chambres, livings, séjours seront recouverts d'un papier peint de classe D1.
- les cuisines, WC, salle de bains, coin toilette - les murs sont revêtus de faïences de format 15/15 ou 10/20 de couleur pastel, à partir du sol sur une hauteur de plus ou moins 1,50 m (pour WC et salles de bain)  
à partir du sol sur toute la hauteur (pour cuisines et coins toilette)

*On 3 ans finit*



Dans les salles de bain, un regard de visite est créé dans le resserrage de baignoire pour les visites de tuyauteries.

La partie supérieure des murs seront revêtues d'un papier peint vinylique.  
- escalier de secours - les murs sont peints résine artificielle ou schleifputz

### C)Plafond

- sous-sol : caves, couloirs pour auto - les plafond sont peints deux couches de latex.
- garages et aire de circulation - les pédalles sont apparentes et ne recouvrent aucune finition.
- locaux technique - les plafonds sont bruts de structure.
- hall d'entrée principale - deux couches de latex.
- dans les appartements - deux couches de latex ou un faux plafond en résille.
- escalier de secours - résine artificielle ou schleifputz.

### D)

- entre porte en marbre, qualité et longueur à déterminer par l'entrepreneur (pas d'entre porte pour les placards).

### **E - VITRAGE**

Tous les châssis extérieurs ainsi que les portes -fenêtres sont munis de vitrages doubles de type clair ; l'épaisseur des vitrages est proportionnelle à la dimension des volumes . Les joints sont en néoprène .

Cy?

*Tringuerie*



## F. MENUISERIES

### 1. EXTERIEURES

Les châssis sont en aluminium laqué, à coupure thermique avec chambre de décompression et joint en néoprène. Les crémones sont du type encastré et réalisées en alliage aluminium éloxé. La fermeture des châssis se fait en plusieurs points.

Le système d'ouverture des châssis est ouvrant sauf contre-indication.

Les lattes à vitrage, clipsées, sont en aluminium laqué. Le vitrage est maintenu par deux joints en néoprène.

Au côté intérieur des ouvrants, des rigoles de reprise des eaux de condensation avec cheminement vers l'extérieur sont prévues.

Les fenêtres exposées au sud sont munies de pare-soleil extérieurs, à commande manuelle en toile synthétique de type hélioscreen. Les boîtes d'enroulement sont en aluminium laqué de même teinte que les châssis.

Les doubles portes d'entrée seront en verre de sécurité et feront l'objet d'un plan de détail.

Elles sont munies d'une serrure de sécurité du type passe-partout permettant à chacun des occupants d'appartement d'employer la clé privative pour son ouverture et munie d'un ouvre-porte automatique commandé par parlophone.

### 2. INTERIEURES

Les portes sont en bois, de couleur naturelle ou à vernir suivant plans de détail. Elles sont divisées en panneaux, fixées par des lattes au bâti. De cette manière, les panneaux peuvent être au choix, en bois ou vitré. La quincaillerie est en acier inoxydable brossé pour les parties apparentes (crosses, rosaces, charnières).

Les chambranles sont en bois avec couvre-joint discret contre le plafonnage.

La porte d'entrée de chaque appartement est de type blindé, comporte une triple fermeture avec serrure de sécurité, oeilleton et est recouverte d'un placage en bois. La porte est ancrée dans un mur en béton armé; elle comporte un système d'alarme.

*Arrestation finale*



Les portes de cave sont du type à peindre, posées sur chambranles et ébrasement, mais la partie supérieure est laissée libre ou grillagée pour assurer la ventilation. Elles sont de qualité prépeinte.

Les panneaux clôturant les gaines techniques sont en multiplex avec un système de fixation par vis pour permettre le démontage aisé et vérification des tuyauteries sans dégrader les peintures intérieures.

Les panneaux d'obturation des aéras sont munies de grilles de ventilation à lamelles en PVC ou alu et à ouverture manuelle. Une telle grille est prévue dans chaque W.C. et salle de bains.

Ils seront doublés d'une isolation phonique du type isolant à leur partie intérieure aux aéras.

### 3. EQUIPEMENT VESTIAIRES ET PLACARDS.

Ceux figurants aux plans sont prévus.

Les portes d'ouverture sont assorties aux portes d'appartement avec un type de quincaillerie adapté.

L'intérieur des vestiaires comporte une planche supérieure et une barre de penderie.

Les endroits renseignant aux plans "placard", comportent des parois verticales tous les 60 cm au moins. Des crémaillères permettent la suspension des tablettes.

### 4. CACHE-RIDEAUX.

Caissons en bois avec rails doubles type silentgliss ou similaires. Ils garnissent toutes les baies extérieures des appartements.

*Cepi*

*Georges J. J. J.*



## 5. EQUIPEMENT DES CUISINES ET BUANDERIES.

- Le mobilier est en bois, (ou équivalent), il comprend les éléments indiqués au plan. Les

tables de travail sont carrelées, l'éclairage indirecte des plans de travail est compris.

Les appareils électroménagers suivants sont incorporés dans le mobilier :

- un réfrigérateur autodégivrant avec compartiment de congélation
- un four commutable électronique avec pyrolyse
- une friteuse encastrée avec couvercle
- une taque de cuisson en vitrocéramique à quatre plaques (dont deux halogènes)
- un lave vaisselle à six programmes
- une hotte aspirante avec évacuation extérieure
- un micro onde
- une table avec chaises et/ou tabourets assortie au mobilier  
( la table peut être incorporée ou pas dans les meubles de cuisine )
- un ensemble évier à deux cuvettes et égouttoir en époxy couleur avec syphon
- un robinet mitigeur eau chaude , eau froide .

Possibilité moyennant supplément d'inclure dans le mobilier de cuisine :

- un lave-linge ( essorage 1.000 T )
- un séchoir à condensation
- un congélateur .

## **G. CHAUFFAGE CENTRAL.**

Celui-ci est assuré au moyen de radiateurs ou convecteurs alimentés par tubes noyés dans la chape, peinture laquée au four.

L'installation est prévue pour chauffage au gaz.

Le type de circulation de l'eau est dite forcée, avec circulateur.

Une chaudière murale au gaz individuelle est prévue dans le local débarras. Elle est raccordée à un conduit de fumée.

*Desjardins*



La préparation de l'eau chaude sanitaire est incorporée dans le système. Les tuyaux de raccordement aux radiateurs sont en cuivre avec isolation protectrice pour pose dans la chape. Aucun raccord n'est toléré dans la chape.

La régulation de température est assurée par un thermostat à horloge.

Les températures suivantes seront garanties par  $-10^{\circ}\text{C}$  extérieur :

- dégagements privatifs, rez et étage :  $18^{\circ}\text{C}$
- sous-sol et garages : non chauffés
- appartements livings :  $21^{\circ}\text{C}$
- salles de bains :  $23^{\circ}\text{C}$
- cuisines et chambres :  $18^{\circ}\text{C}$

Les vases d'expansion sont du type à membrane.

### 1. REGLAGE DE LA TEMPERATURE.

Tous les radiateurs sont munis de vannes thermostatiques. De plus, un thermostat d'ambiance situé dans un endroit significatif commande la mise en route de la chaudière. L'installation est complétée d'une horloge programme.

### 2. EMBLACEMENT DES RADIATEURS.

Ils sont en allège des baies; toutefois, pour des raisons techniques, l'architecte est maître de déplacer ceux-ci occasionnellement.

Le brûleur est entièrement automatique.

Le réglage de la température de l'eau de chauffage est assuré par aquastat.

### **H. APPAREILS SANITAIRES.**

*Cep*

*de régleur*



Les tuyauteries sont placées généralement en chape sauf les colonnes montantes qui sont placées dans les aeras.

Les tuyauteries d'alimentation et les colonnes montantes sont en principe en cuivre .

On utilisera des tuyauteries plastiques de type eau très chaude pour les décharges pouvant recueillir des eaux de lessiveuses ou de lave-vaisselle.

Les tuyauteries comprennent tous les accessoires requis.

Toutes les arrivées d'eau aux appareils (sauf baignoire et douche) sont munies de robinets d'obturation et de réglage, de visite, encastrés (raccords Shell).

Le raccordement aux robinetteries se fait au moyen de tuyaux en cuivre chromé à partir de ces robinets d'arrêts.

Les appareils sont de première qualité.

a) dans les salles de bains :

- baignoires en matière synthétique ou fonte de forme ergonomique avec poignées , mitigeur bain-douche (une seule commande) eau chaude/eau froide.

- les lavabos sont encastrés dans des meubles compacts en panneaux mélaminés de ton au choix, comportant rangement, glace, tablette, porte-serviette, éclairage, prise.

mitigeurs d'eau chaude et froide et robinets d'arrêt comme dit précédemment.

b) dans les coins-douche, le lavabo est encastré dans un meuble comme décrit ci-dessus, la douche est composée d'un tub en matière synthétique ou fonte , d'une porte en verre trempé sur châssis métallique laqué, d'un mitigeur eau chaude/eau froide, d'un pommeau encastré orientable à 2 m de haut et de 6 pommeaux latéraux pour les massages.L'installation d'un sauna fera l'objet d'un supplément.

c) Les WC sont en porcelaine vitrifiée de type monobloc à chasse dorsale, lunette double en bois laqué de couleur du W.C. fixée au siège,et porte rouleau de type nylon.

Le lave-main est prévu avec robinets d'eau chaude et froide et robinet d'arrêt. Miroirs et porte-essuies.

Chaque appartement a son arrivée d'eau de ville particulière avec

*des bouches fixes*

21



compteur individuel.

Les robinets de service de sous-sol font partie d'un compteur commun.

## L. ELECTRICITE.

L'installation sera conforme aux normes de la société distributrice d'électricité et du Règlement Général des installations Electriques en vigueur.

Elle comprend le raccordement au compteur.

Chaque appartement aura un compteur individuel de même que les parties communes en ont un.

Ce compteur commun pourra être utilisé pour l'ascenseur, pour tous les éclairages communs, pour les systèmes de détection, ventilation, nettoyages éventuels des parties communes.

L'éclairage du sous-sol se fera à partir d'un tableau commun par des points raccordés sur minuterie.

Dans les garages également, l'éclairage dépend du compteur commun.(avec compteur de passage)

Il en est de même de tous les dégagements communs au rez et étages.

Le matériel et l'installation seront agréés par la société distributrice d'énergie qui fera elle-même la réception des différents travaux à la demande des constructeurs avant l'occupation des parties privatives.

Le courant sera fourni à partir de l'avis de réception.

L'installation est réalisée en tubes encastrés sauf dans les chapes .

Les encastrement se font dans les murs et dans les chapes au moyen de matériel approprié.

L'installation en sous-sol se fait en câbles apparents.

Les appareils sont de type semi-étanche conformes aux règlements et de type apparent.

Tous les points lumineux des plafonds sont munis de crochets de suspension noyés dans les chapes supérieures.

661 -

*duc*



En sous-sol, la pose des câbles d'alimentation se fait par chemins de câbles en tôle.

Aux niveaux rez et étage, tous les interrupteurs et prises de courant sont en bakélite blanche de type encastré, tandis qu'en sous-sol, apparents blancs ou gris.

Les prises de courant sont avec terre. Les interrupteurs sont d'un type à plaque basculante.

Chaque dégagement sera muni d'un bouton poussoir ou de plusieurs avec minuterie réglable au gré de la co-propriété.

Les boutons poussoir sont munis d'un voyant pour repérage dans l'obscurité.

Les dégagements ascenseur, rez-de-chaussée, cages d'escalier seront éclairés par des appliques murales placées à plus ou moins 2,10 m du sol.

Les câbles nécessaires sont tirés vers l'ascenseur de façon à en assurer le fonctionnement.

Dans chaque appartement sont prévus 3 circuits de lumière, 6 circuits de prises de courant, 1 circuit pour la salle de bain, 1 pour la chaudière, 3 circuits pour électroménager fixe de la cuisine.

Une sonnerie est installée dans le hall privatif avec bouton d'appel qui se trouve au niveau appartements.

Les boutons d'appel sont jumelés avec porte-étiquette.

Dans les cuisines, un point lumineux central avec une ou 2 directions; une arrivée pour rampe de travail (tube de 20 watts), les prises de courant nécessaires aux appareils fixes électroménagers, 5 prises réparties sur les plans de travail et une prise au sol.

Dans le living, 2 (minimum) points centraux à 2 directions avec variateurs d'intensité, 10 prises de courant, un tubage T.V., un tubage téléphone et un tubage Hi-Fi.

Dans les halls, un ou 2 points centraux à 2 ou 3 directions, une prise de courant et une arrivée de tubage pour le téléphone.

Dans les chambres, un point central à 2 directions dont un interrupteur tête de lit, 4 prises de courant, un tubage T.V. et un tubage téléphone.

*Signature*



Dans les w.c., un point central à une direction avec applique.

Dans les salles de bains et coins douche, un appareil lumineux intégré au meuble de lavabo, une applique et une prise de courant pour rasoir électrique.

Les lustreries ne font pas partie de l'entreprise sauf en ce qui concerne les appliques de meubles dans les sanitaires.

Le coffret fusible se trouve à l'intérieur de chaque appartement à un endroit à désigner par l'architecte.

Les fusibles sont en nombre correspondant aux circuits, ils sont du type automatique. Les différentiels général et de salle de bain sont également placés dans le coffret.

Un tubage général est prévu dans l'appartement en cas d'installation d'un système d'alarme par contact aux chassis et porte d'entrée.

#### SONNERIE-PARLOPHONE-VIDEO.

Dans le hall commun extérieur du rez sont installés:

- les boutons d'appel avec étiquettes (à proximité des boîtes aux lettres)
- un parlophone dont le micro est intégré à la plaque des étiquettes
- une ou 2 caméras permettant de visionner tout le hall commun extérieur.
- un ouvre-porte électrique

Dans chaque appartement sont installés:

- un parlophone
- le bouton de commande de l'ouvre-porte
- un moniteur vidéo (dont le nombre de canaux correspond aux nombre de caméras)

#### GARAGES.

Chaque appartement pourra disposer d'un garage fermé pour au moins une voiture situé en sous-sol. Ces garages seront numérotés et resteront la propriété de chaque propriétaire.

Chaque garage à un point lumineux, ainsi qu'une prise de courant avec compteur de passage. La porte du garage sera métallique prépeinte à basculement.



### J. MARBRERIE.

Les tablettes de fenêtres sont en marbre naturel poli ainsi que leurs chants.

### K. EQUIPEMENTS DIVERS.

Un coffre-fort à clés avec combinaison de chiffres est scellé dans un mur en béton armé, à un endroit à préciser par l'architecte. Les dimensions intérieures minimum sont de 30x40 cm, hauteur 30 cm.

### L. PAILLASSONS.

Dans le hall d'entrée, un paillason encastré est prévu avec reprise des eaux. Le cadre sera en laiton avec sterfputs d'évacuation pour les eaux de nettoyage.

64

*Rayt d'entrée*



### M. ASCENSEUR.

Avec cabine dont le revêtement est en tôle peinte ou revêtement skinplate, prévu pour une charge de 6 personnes, accessible aux handicapés muni de tous les dispositifs de sécurité. Il dessert le bâtiment depuis le 2° sous-sol jusqu'au dernier étage. La cabine est munie d'un miroir, d'une barre.

L'éclairage se fait par plafonnier.

Le treuil de traction se trouvera à la partie supérieure de la trémie de traction dans un local spécialement prévu à cet usage sur une dalle flottante isolée du reste du bâtiment.

L'accès des voitures aux deux niveaux de parking est assuré par un ascenseur à voiture hydraulique.

Dimensions de cabine 5,2m x 2,3m . Vitesse 0,30 m/sec .

Il sera muni de tous les dispositifs de sécurité réglementaires .

Son local de machine sera disposé au deuxième sous-sol .

Les ascenseurs sont livrés et montés par une firme spécialisée de bonne réputation.

L'installation est réceptionnée par un organisme agréé avant d'être mis en service.

### N. PEINTURES.

Tous les éléments exposés aux intempéries seront soit peints en atelier, soit laissés naturels.

Pour les plafonds des parties communes et de la galerie piétonne à l'exception des sous-sols: nettoyage, ponçage, et 2 couches de peinture.

*[Signature]*



Les paliers intérieurs communs sont garnis d'un revêtement décoratif à haut coefficient d'absorption phonique.

Les cages d'escaliers reçoivent 2 couches d'émail ( signulto ) ou similaire .

Les travaux de peinture ne seront entrepris que lorsque les conditions de séchage du bâtiment permettront une bonne exécution du travail.

#### Peintures intérieures:

##### a) Parties privatives, salles de bains, W.C., cuisines.

Les parties de murs non recouvertes de faïence ainsi que les plafonds, sont recouvertes de 2 couches d'émail mat.

Le travail comprend la préparation du support.

##### b) Living, halls, chambres.

Les plafonds sont peints en 2 couches d'émail mat, suivant même description tandis que les murs sont (au choix de l'acheteur) peints en 2 couches d'émail mat ou tapissés en papier peints de 890 Frs le rouleau de valeur marchande.

Les boiseries en bois naturel sont imprégnées d'un produit non filmogène incolore; les parties en panneaux reçoivent 2 couches de finition brillante ou satinée.

Les plinthes à peindre reçoivent 2 couches de vernis sur support préparé.



#### O. ABORDS.

Le passage de la galerie piétonne est pavé en carrés de marbre ou pierre. Un effet anti-dérapant est obtenu soit par la multiplication des joints ou par le traitement de surface du matériau lui-même.

*bayt fakhri  
fakhri  
C4*

*[Handwritten signature]*

*21*



ENREGISTRE A CHARLEROI, 2e bureau

le 11.08.1929

Vol. 23 fol. 3. case 8. ; rôle renvoi

Reçu sept cent cinquante francs

(750)

Le Receveur  
F. Deves  
THEVENIER

