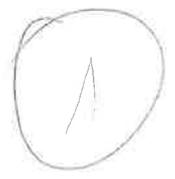


T. E. 1200 R. E. 146 ✓
T. G. R. G.
T. B. R. C.
Nivelles I 22/10/01



L'AN DEUX MIL.
Le vingt-huit décembre.

Par-devant Maître **Alfred MOLLE**, Notaire à la résidence de Nivelles.

ONT COMPARU :

G
000/0565
CTE DE BASE

PREMIER TIMBRE

7

Y190580

1°) Qu'ils sont propriétaires du bien suivant :

VILLE DE NIVELLES (deuxième division)

Un immeuble sis Grand Place, numéro 37, cadastré ou l'ayant été section D numéro 965 D pour une contenance de un are quarante-cinq centiares.



2°) Que cette propriété se compose des éléments suivants :

AU SOUS-SOL : un dépôt de magasin, un local de compteurs, un escalier avec sa cage longé d'un dégagement.

AU REZ-DE-CHAUSSEE : un hall, un escalier avec sa cage longé d'un dégagement, un magasin avec bureau, entrepôt et atelier.

AU PREMIER ETAGE : un palier, un escalier avec sa cage, un hall, une salle de bains avec water-closet, une salle à manger, une cuisine, une salle de séjour.

AU SECOND ETAGE : un palier, un escalier avec sa cage, un hall, trois chambres à coucher, une salle de bains avec water-closet.

AU TROISIEME ETAGE : un palier, un escalier avec sa cage, un couloir, trois pièces mansardées.

3°) Que les comparants aux présentes déclarent en vue d'opérations juridiques diverses, diviser cet immeuble en deux lots; chacun de ces lots devant constituer une propriété distincte avec, comme accessoires, une fraction des parties communes, qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés.

4°) Qu'à cet effet, il a été dressé des plans qui demeureront ci-annexés.

Ces plans indiquent les parties privatives sous liseré bleu et rose, et les parties communes sous teinte verte, outre le fait que ces parties communes sont décrites dans le règlement de copropriété dont question ci-après, annexé aux présentes, lesquelles parties communes sont divisées en MILLE/MILLIEMES.

Ces plans font apparaître:

A. DES PARTIES COMMUNES : en sus du terrain sur lequel sont érigées les constructions, un local de compteurs au sous-sol, et un hall d'entrée au rez-de-chaussée.

B. DES PARTIES PRIVATIVES :

1. Le lot UN comprenant : au sous-sol, le dépôt de magasin, et au rez-de-chaussée le magasin à l'avant du bâtiment, et à l'arrière du bâtiment le bureau, l'atelier et l'entrepôt avec sa toiture, tel que ce lot est repris aux plans précités sous liseré rose.
2. Le lot DEUX comprenant : au sous-sol, l'escalier avec sa cage longé d'un dégagement; au rez-de-chaussée, l'escalier avec sa cage également longé d'un dégagement; aux premiers, deuxièmes et troisièmes étages un triplex réuni par

l'escalier avec sa cage, comprenant un palier et un hall par étage, une cuisine, une salle de séjour, une salle à manger, deux chambres, un bureau, deux salles de bains avec water-closet, trois pièces mansardées, tel que ce lot est repris aux plans précités sous liseré bleu.

A chacun de ces lots seront affectés en copropriété et indivision forcée les quotités suivantes dans les parties communes parmi lesquelles le terrain sur lequel est érigé la construction :

Lot un :	cinq cents/millièmes	500/1.000ièmes
Lot deux :	cinq cents/millièmes	500/1.000ièmes
Soit ensemble :	mille/millièmes	1.000/1.000ièmes

Les comparants déclarent que leur volonté est que chacun de ces lots forme une propriété distincte de manière telle qu'ils puissent disposer séparément de chacune de ces propriétés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, ou les grever de droits réels.

ACTE DE BASE

Au terme de cet exposé, les comparants ont requis le notaire soussigné de dresser acte authentique de son intention de soumettre le bien précité au régime de copropriété en vertu des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

1) personnalité juridique

Il est institué une association des copropriétaires sous la dénomination « Association des copropriétaires », ayant son siège à dans l'immeuble prédécrit.

2) dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, les comparants ont établi un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants droit à un titre quelconques d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable aux tiers, par la transcription du présent acte et un règlement de police intérieure, lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires ou ayants droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

Chacun est tenu d'imposer ce règlement de police intérieure à ses successeurs à tous titres.

Le règlement de copropriété, comportant le statut réel proprement dit, et le règlement de police intérieure demeureront ci-annexés.

FRAIS.

Le montant des frais, droits et honoraires résultant du présent acte de base seront supportés par les acquéreurs des lots privatifs à raison d'un forfait fixé à vingt-sept mille francs par lot.

CONDITIONS SPECIALES.

Les comparants se réservent le droit exclusif de toucher, à leur seul profit, l'indemnité qui serait due par les propriétaires voisins qui voudraient acquérir la mitoyenneté des murs de pignon et de clôture construit à cheval sur les limites séparatives, sans néanmoins prendre aucune responsabilité dans l'entretien et la conservation de ces murs.

Dès à présent et pour lors, il est stipulé qu'il aura seul le droit de procéder à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés et d'en toucher l'indemnité sur sa seule quittance, sans intervention ou opposition des copropriétaires ultérieurs de l'immeuble

DEUXIEME ET
DERNIER TIMBRE

7

Y190581



8

qui, du seul fait de l'acquisition d'un élément privatif dans celui-ci, seront considérés avoir donné au comparant, mandat irrévocable d'agir à ces fins.

CESSION DU DROIT D'ACCESSION

Par le seul fait de devenir propriétaire d'un élément privatif dans l'immeuble, les propriétaires seront censés se céder les uns aux autres, le droit d'accession immobilière dont ils bénéficient en vertu des articles 553 du Code civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux aux lots dont ils se sont réservés la propriété privative et exclusive ainsi qu'aux quotités afférentes à ces lots dans les parties communes de l'immeuble. Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division du bien en lots privatifs et de confirmer les droits des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative tels qu'ils résultent des articles 577-2 à 577-14 du Code civil et des dispositions des présents statuts.

SERVITUDES

La situation de l'immeuble, objet du présent acte peut amener à l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs qui le composent, qui eût 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 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- a) des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- b) de l'existence de passages à travers les biens privatifs ou des parties communes des canalisations et conduits de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, etc...), des gaines de ventilation, conduits de vide-poubelle, etc...
- c) de l'existence de toutes tuyauteries et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eaux usées, etc...
- d) et en général de l'existence de tous appareillages de service commun au sens le plus large ainsi que de toute situation dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les biens privatifs.

Les énumérations qui précèdent sont énumératives et non limitatives.

Il est en outre précisé qu'il existe dans le dépôt de magasin sis au sous-sol et faisant partie du lot un, un compteur d'arrivée d'eau pour l'ensemble du bâtiment prédécrit, tel qu'il est repris et localisé au plan ci-annexé. Ledit compteur devra en permanence être accessible à la compagnie de distribution d'eau afin de lui permettre d'accomplir sa mission relevant de ses compétences.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les comparants élisent domicile en leur demeure actuelle.

CERTIFICAT DU NOTAIRE.

Le Notaire soussigné certifie sur le vu des pièces prévues par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

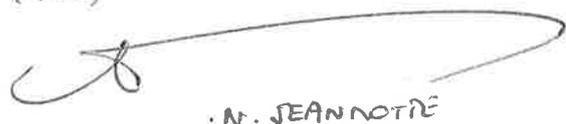
DONT ACTE.

Fait et passé à Nivelles, en l'étude, date que dessus.

Les comparants nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

approuvé sans rature Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

ENREGISTRÉ A NIVELES F 15
trois rôle(s) en remise(s)
le trois janvier 2001
Vol. 137 folio 60 case 3
Reçu: mille francs
(1000) Le Receveur



N. JEANNOTRE

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

SECTION I - GENERALITES.

ARTICLE 1.

- a) L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique du moment où sont réunies les deux conditions suivantes :
 - 1) la création de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins.
 - 2) La transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques.
- b) Elle porte la dénomination « Association des copropriétaires » suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, précisées dans l'acte de base.
- c) Elle a son siège dans l'immeuble précisé dans l'acte de base.
- d) L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet qui consiste exclusivement à la conservation et à l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.
- e) L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être suivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

ARTICLE 2.

L'immeuble comporte des parties privatives, dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément pour une fraction à tous les propriétaires des lots privatifs de l'immeuble.

Pour donner à la division de l'immeuble, telle qu'elle est indiquée ci-après, une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilier résultant de l'article 553 du Code Civil est réparti entre tous les copropriétaires du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun, pour lui conférer la propriété privative et exclusive de son lot dont il entend être propriétaire et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même lot dans les parties communes de l'immeuble.

SECTION II - PARTIES PRIVATIVES.

ARTICLE 3.

Chaque propriété privative comporte les parties constitutives du plateau ou local privatif (à l'exclusion des parties communes) et notamment : le plancher ou revêtement à l'exclusion des dalles, poutres et solives qui le soutiennent; les cloisons intérieures avec leurs portes; les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les locaux; le revêtement du plafond attaché aux poutres du plancher de l'étage supérieur, les fenêtres, les volets et persiennes extérieures; les garde-corps, les portes palières; les canalisations intérieures avec leur compteur; les placards, armoires et, de façon générale, la décoration intérieure des murs et des plafonds; en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou même tout ce qui se trouve à l'extérieur des locaux mais qui sert à leur usage exclusif (par exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eau, gaz, électricité, téléphone, et caetera, pour autant qu'ils ne se trouvent pas dans les parties privatives d'un autre

appartement ou local privatif, car, en ce cas, ces compteurs et canalisations deviendraient à ces endroits des parties communes).

Les propriétaires ne pourront s'opposer au passage des tuyauteries communes ou privatives dans leurs locaux, ainsi que dans les gaines prévues à tous endroits.

ARTICLE 4.

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

Chacun pourra modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires.

ARTICLE 5.

Il est interdit aux propriétaires de modifier les choses communes, même si celles-ci sont situées à l'intérieur de leurs locaux privatifs.

Des postes privés de téléphone, télex, radio et télévision sont autorisés; tout copropriétaire a le droit de requérir sans opposition possible de la part des autres copropriétaires de l'immeuble un raccordement au réseau de radio-distribution, télé-distribution ou télex, mais sans pouvoir pour autant se soustraire à sa contribution dans les frais et charges résultant de l'antenne commune de radio et/ou télévision qui serait prévue sur la toiture.

Les fils et antenne de radio, de télévision et de téléphone devront obligatoirement emprunter les tubages prévus à cet effet, à l'exclusion de tous autres emplacements, exception étant faite pour un réseau de radio-distribution ou de télé-distribution dont le câblage devrait être installé de manière discrète.

SECTION III - COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE.

ARTICLE 6.

Les choses communes de l'immeuble comportent : le terrain, les fondations, les gros murs de façades, de pignon et de refend; l'ossature en béton de l'immeuble; les dalles et solives qui soutiennent le revêtement ou qui portent le revêtement du plafond; les ornements extérieurs des façades; les canalisations et conduites générales de toute nature (égouts, eaux, gaz, électricité, et caetera), sauf toutefois la partie de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et servant à l'usage exclusif de ces locaux; tous autres emplacements à usage commun; l'appareillage électrique des locaux communs, les toitures (à l'exclusion de la toiture couvrant le bureau, l'atelier et l'entrepôt faisant partie du lot numéro un décrit à l'acte de base), les descentes d'eau en façade; en résumé, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage commun.

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé.

ARTICLE 7.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les parties privatives dont elles sont l'accessoire et

pour les quotités leur attribuées dans la copropriété et l'indivision forcée.

L'hypothèque et tous droits réels établis sur une partie privative grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

ARTICLE 8.

Les travaux entraînant modification aux choses communes ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Ces modifications se feront sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, ou, en cas de défaillance de ce dernier, d'un architecte à désigner par l'assemblée générale et dont les honoraires seront à charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

SECTION IV - ADMINISTRATION - ASSEMBLEES GENERALES.

ARTICLE 9.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui des quotités dont il est propriétaire dans la copropriété et l'indivision forcée de l'immeuble, le total des votes possibles étant l'addition des quotités attribuées aux parties privatives.

Les copropriétaires indivis d'un lot ne peuvent exercer leur droit de vote que par le truchement d'un mandataire votant au nom de l'indivision de ce lot.

A défaut de mandataire commun, les copropriétaires d'un lot peuvent 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.

L'assemblée générale ordinaire se tient annuellement, à une date déterminée par la première assemblée générale, laquelle sera dite "extraordinaire" et sera convoquée par les soins d'un groupe de copropriétaires possédant ensemble au moins cinquante pour cent des quotités dans la copropriété et l'indivision forcée.

En dehors de l'assemblée générale ordinaire, des assemblées générales extraordinaires pourront être convoquées valablement, par un groupe de copropriétaires possédant au moins cinquante pour cent des dites quotités.

Toute convocation à une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire contiendra l'ordre du jour, les lieu, date et heure de la réunion et sera envoyée au moins dix jours avant la date fixée.

L'assemblée générale ordinaire annuelle pourra être convoquée par simple lettre missive. Les assemblées générales extraordinaires devront être convoquées par lettre recommandée, à moins que l'autorité qui la convoque puisse établir par des accusés de réception que les copropriétaires intéressés ont effectivement reçu la notification de convocation.

ARTICLE 10.

Toute assemblée générale est valablement réunie lorsque les titulaires de la propriété de cinquante pour cent des quotités dans la copropriété et l'indivision forcée de l'immeuble au moins sont présents ou représentés; elle prend ses décisions à la majorité simple; en cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

La majorité ci-dessus définie vaut pour toutes les décisions dont la nature même n'exige par l'unanimité ou pour lesquelles une majorité autre n'est pas prévue par le présent règlement.

ARTICLE 11.

Les décisions des assemblées générales sont consignées par écrit, sur la signature des membres; ces écrits demeurent entre les mains du président en exercice qui en est responsable et doit en donner communication à tout intéressé, sans déplacement, à moins qu'il ne préfère en dresser copie sous sa signature; il est responsable de la transmission de ces documents au président qui lui succède.

ARTICLE 12.

Les décisions régulièrement prises par l'assemblée générale obligent tous les copropriétaires de l'immeuble.

SECTION V - REPARTITION DES CHARGES ET DES RECETTES COMMUNES.

ARTICLE 13.

La consommation d'un compteur particulier incombe à son titulaire. Les consommations relatives aux parties communes ainsi que toutes les charges d'entretien incombent à l'ensemble des copropriétaires intéressés, dans la proportion de leurs quotités dans la copropriété et l'indivision forcée de l'immeuble.

Soit que la chose ait été prévue dès le départ, soit qu'ultérieurement une décision de ce genre soit prise par l'assemblée générale, les compteurs peuvent permettre une individualisation plus poussée des consommations et, par là même, des dépenses. Tous les compteurs desservant une collectivité spécialement créée verront les dépenses entraînées par leur existence et leur fonctionnement imputées à la collectivité desservie.

ARTICLE 14.

Sauf convention contraire, notamment dans l'acte notarié d'achat, la participation dans les dépenses communes prend cours pour le copropriétaire à dater de la signature de cet acte authentique d'achat.

ARTICLE 15.

La répartition des charges communes ne peuvent être modifiée que de l'accord unanime des intéressés.

ARTICLE 16.

Les charges communes comprenant notamment toutes les dépenses d'équipement, de conservation, d'entretien, de restauration, d'assurances, d'éclairage et d'administration des parties communes.

ARTICLE 17.

Au cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par usage personnel anormal, la différence résultant de cet usage anormal pourra lui être portée en compte personnel.

SECTION VI - REPARATIONS ET TRAVAUX.

ARTICLE 18.

Les travaux et réparations aux choses communes seront supportés par l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans la copropriété et l'indivision forcée.

Les réparations et les travaux seront répartis en trois catégories :

- réparations urgentes;
- réparations indispensables, mais non urgentes;
- réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE 19.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles

que conduites d'eau ou de gaz, tuyauteries extérieures, gouttières crevées, ascenseur, et caetera...un seul propriétaire a plein pouvoir pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

ARTICLE 20.

Les réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque, devront être demandés par des copropriétaires possédant au moins cinquante pour cent des quotités dans la copropriété et l'indivision forcée et seront soumis à l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire.

ARTICLE 21.

Les copropriétaires devront donner accès dans les locaux pour les nettoyages et réparations des parties communes, notamment des regards ou boîtes à suie, et caetera...

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé durant les moins de juillet et août.

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

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent (sans recours éventuel contre des tiers responsables) et ce, quelle que soit la durée de ces réparations.

Par assimilation, les copropriétaires devront agir de même lorsque des réparations privatives dans un autre lot postuleront l'accès de leur bien pour une exécution aisée (par exemple : tuyauteries dans des faux plafonds).

SECTION VII - ASSURANCES.

ARTICLE 22.

L'assurance contre les risques incendie, électricité, tempêtes, dégâts des eaux, bris de vitres et risques accessoires, ainsi que l'assurance de la responsabilité civile des copropriétaires de l'immeuble, tant des parties privatives que des parties communes, à l'exclusion cependant des biens mobiliers, est souscrite au nom et au profit des copropriétaires par le gérant de l'immeuble, auprès d'une société de premier ordre.

Les sommes sont déterminées par l'assemblée générale de l'immeuble.

Les risques entraînés par l'existence de personnel pour l'entretien et le nettoyage des parties communes (hall, et caetera...) doivent être couverts suivant la même procédure.

Les montants des assurances peuvent être majorés par des décisions de l'assemblée générale.

Les copropriétaires sont tenus au règlement de leur quote-part au titre des charges communes; plus spécialement, ils sont tenus vis-à-vis du vendeur du remboursement de la quote-part leur incombant par suite de la signature des premières polices par celle-ci au nom et pour compte des copropriétaires.

ARTICLE 23.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police reviendront à la copropriété.

Il sera obligatoirement tenu compte des droits des créanciers

privilégiés ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice; leur intervention devra donc être demandée, s'il y a lieu.

ARTICLE 24.

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, l'indemnité encaissée sera employée à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera à charge de tous les copropriétaires dans la proportion des quotités de chacun dans la copropriété et l'indivision forcée et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée générale de l'immeuble qui aura déterminé ce supplément; les intérêts courront de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai au taux de un pour cent par mois de retard.

Les copropriétaires conserveront leur recours contre celui qui bénéficierait du chef de la remise en état d'une plus-value de son bien, et ce, à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de la remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotités dans les parties communes.

d) si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes et exigible dans les trois mois de l'assemblée générale de l'immeuble qui aura déterminé ce supplément; les intérêts courront de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai, au taux de un pour cent par mois de retard.

ARTICLE 25.

Les règles ci-dessus établies l'ont été en fonction d'une hypothèse de destruction totale ou partielle par incendie; ces mêmes règles sont applicables si le sinistre survient pour une cause autre que l'incendie.

SECTION VIII – DISSOLUTION ET LIQUIDATION

ARTICLE 26.

- a) L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.
- b) La destruction, même totale de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.
- c) L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.
- d) Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

ARTICLE 27.

- a) L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation. Toutes les pièces émanant d'une association des copropriétaires dissoute mentionne qu'elle est en liquidation.
- b) L'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs. Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic

- est chargé de liquider l'association.
- c) Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.
 - d) La clôture de la liquidation est constatée par un acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques. Cet acte contient :
 - 1) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins.
 - 2) Les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

SECTION IX - POLICE INTERIEURE.

ARTICLE 28.

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, les portes, les volets et les garde-corps devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi.

Quant aux travaux relatifs aux parties privatives, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile et dans sa sphère de compétence, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

ARTICLE 29.

Les cheminées seront ramonées au moins une fois l'an. Les frais de ramonage seront portés aux charges communes.

ARTICLE 30.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres ni enseigne, ni réclame, ni linge ou autre objet quelconques, exception étant toutefois faite aux propriétaires ou occupants du lot numéro un qui pourront faire usage d'enseignes relatives au commerce exercé dans ledit lot, étant précisé que ledit occupant devra préalablement présenter aux propriétaires du lot privatif numéro deux le projet de type et d'emplacement d'enseigne lequel ne pourra être refusé que pour de justes motifs causant un trouble de jouissance de son lot privatif.

ARTICLE 31.

Les emménagements et déménagements devront se faire à l'aide d'installations spéciales qui seraient prévues à cet effet, chaque copropriétaire sera responsable de tous dégâts pouvant être causés à l'immeuble par ses emménagements ou déménagements ou par ceux de ses locataires, si cette règle n'est pas strictement observée, ou comme de droit, la responsabilité en tant qu'utilisation des moyens spéciaux de levage mis à sa disposition.

ARTICLE 32.

Les parties communes tant générales que spéciales devront être maintenus libres d'accès et de passage en tout temps.

ARTICLE 33.

Les copropriétaires et les occupants de l'immeuble en général ne pourront avoir des chiens, des chats et des oiseaux ou d'autres animaux que pour autant qu'ils ne constituent pas une gêne pour leurs voisins.

Les chiens devront être tenus en laisse dans les parties communes.

ARTICLE 34.

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres

occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "*bon père de famille*".

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

Ils ne peuvent faire, ni laisser faire, aucun bruit anormal, l'emploi des instruments de musique (et notamment des appareils de radio, de télévision et de chaîne stéréo ou reproduction sonore), est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et ce, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis des dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influencent pas sur la bonne réception des émissions de radio ou de télévision; aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions arrêtées ci-après.

De toute façon, ces moteurs devront être dotés d'un dispositif antiparasites.

ARTICLE 35.

Les locaux privatifs ne peuvent être occupés que par des personnes de bonnes moeurs qui devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue des biens ou qui seraient contraires à la moralité.

Par ailleurs, un certain nombre de précisions négatives sont apportées à l'exception des activités qui rentrent dans la notion des services :

a) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ne sera toléré dans l'immeuble;

b) aucun métier, commerce ou industrie occasionnant du bruit ou pouvant nuire aux occupants par l'odeur, l'émanation ou d'autre manière ne pourra être exercé dans l'immeuble;

c) aucune pension de famille, hôtel meublé, restaurant, débit de boissons ne sera toléré;

d) aucun hôpital, maison de santé, maison de retraite ou maternité ou installation de sage-femme prenant des pensionnaires ou garderie d'enfants, clinique ou profession similaire ne sera admis.

ARTICLE 36.

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

ARTICLE 37.

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

SECTION X - DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE 39.

Les propriétaires des biens demeurent seuls responsables du respect des dispositions du présent règlement d'ordre intérieur.

Tout occupant de l'immeuble qui aurait à souffrir un préjudice par ce qu'un autre occupant de l'immeuble ne respecterait pas les obligations mises à sa charge par le présent règlement, et notamment l'obligation d'occuper le bien en "*bon père de famille*", aurait le droit, de poursuivre lui-même en justice la réparation du dommage et la cessation du préjudice.

ARTICLE 40.

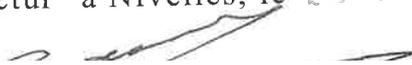
L'assemblée générale peut, à tout moment et sur n'importe quelle manière compléter ou modifier le présent règlement d'ordre intérieur pour tous les occupants de l'immeuble, lorsque l'unanimité est prévue, l'organe le modifiant devra respecter cette unanimité.

ARTICLE 41.

La charge de l'immeuble, comprenant l'acte de base, le statut réel et le règlement d'ordre intérieur, s'impose à tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi qu'à tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou sur une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

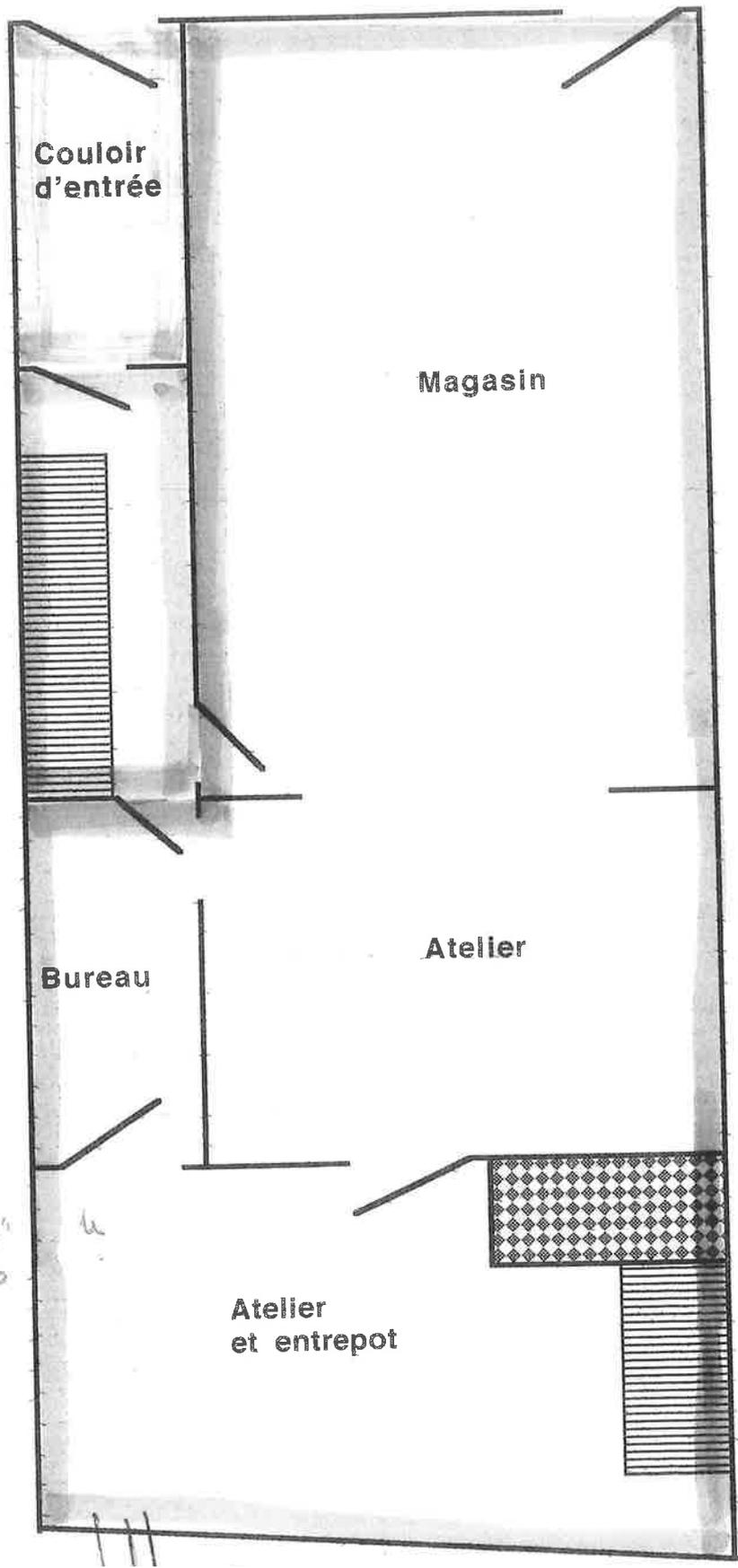
En conséquence, ou bien ces documents seront transcrits en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes contiendront la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces documents et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit et par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque sur une partie de l'immeuble dans tous les droits et dans toutes les obligations qui peuvent en résulter ou qui en résultent.

Signé "ne varietur" à Nivelles, le 28 décembre 2000



Grand-Place 37
1400 NIVELLES
Plan du rez-de-chaussée

Grand-Place



Signé "no vanities"
28 décembre 2010

Reg.

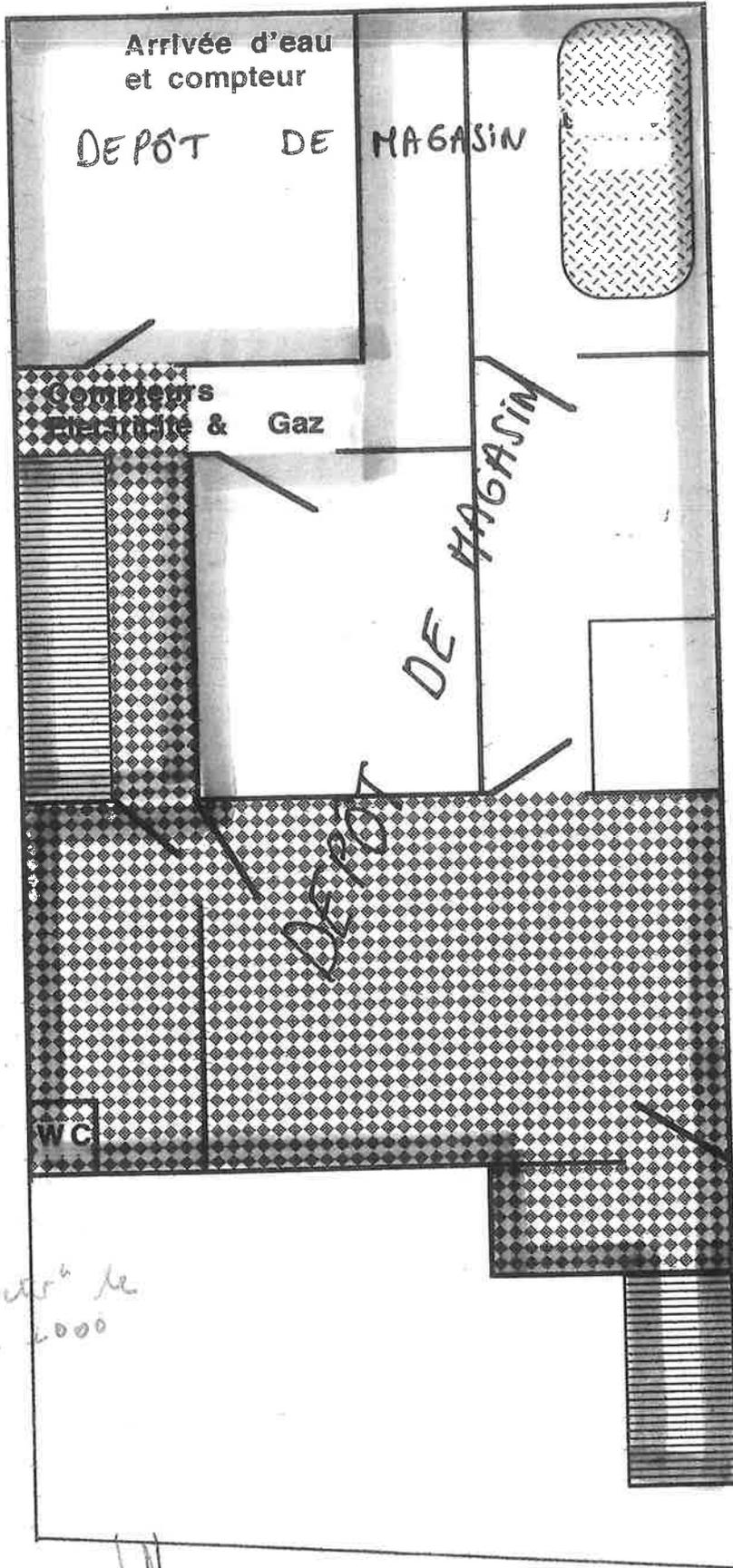
EMBOÛTÉE A 01" U.S.
1016 (S) 1016
Le Trésorier Général
Vol. 39
1916 sc
1000

Le Trésorier
N. JEANNOTIE

Grand-Place 37
1400 NIVELLES
Plan des caves

Grand-Place

S/S

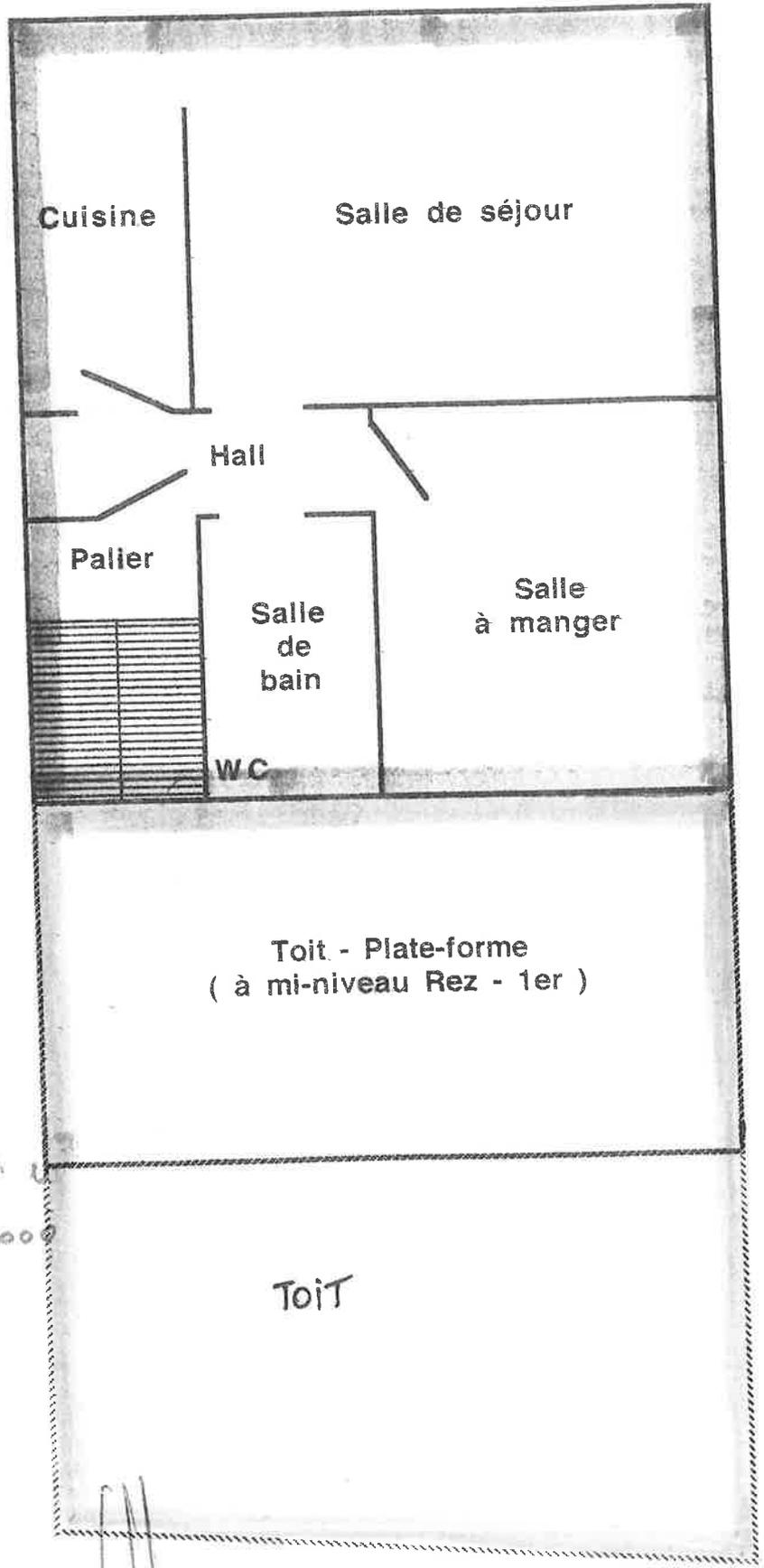


Signature "no soumise" le
28 décembre 2000

Ann. 12.6003 Annis
Muis, janvier 2001
30 60 24
Milleheures
(19001)
N. JEANNOTTE

Grand-Place 37
 1400 NIVELLES
 Plan du 1^{er} étage

Grand-Place

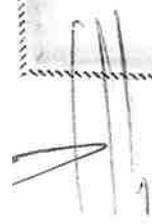


*si j'ai "ne varié" le
 28 décembre 2000*

*bons
 deux premiers 200 F
 38
 mille francs
 67000*

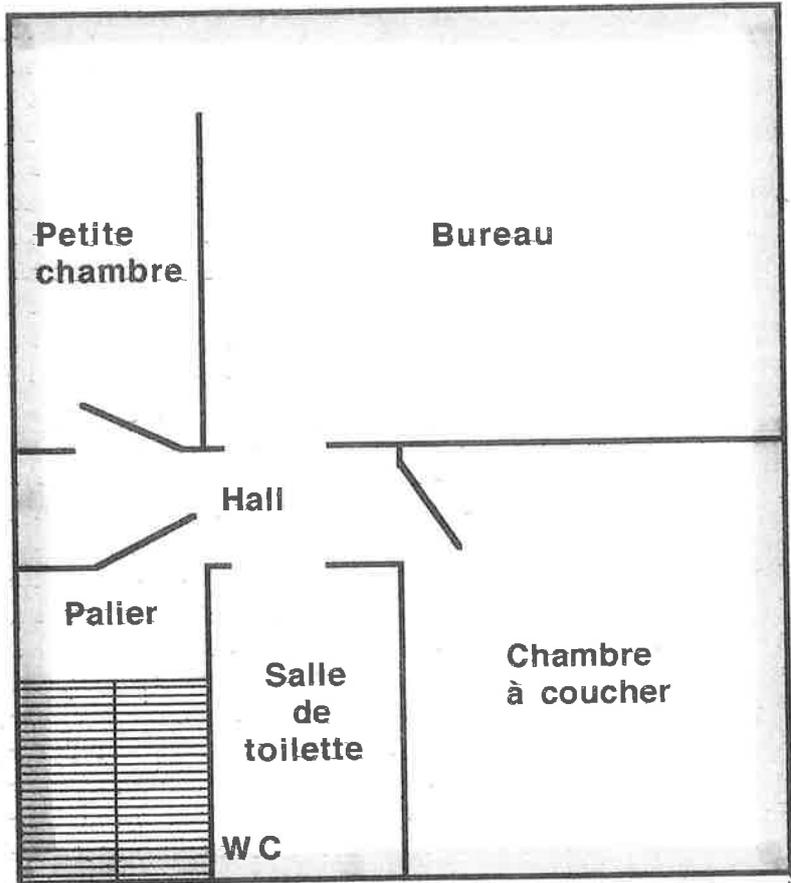
24

M. JEAN NOTRE



Grand-Place 37
1400 NIVELLES
Plan du 2e étage

Grand-Place



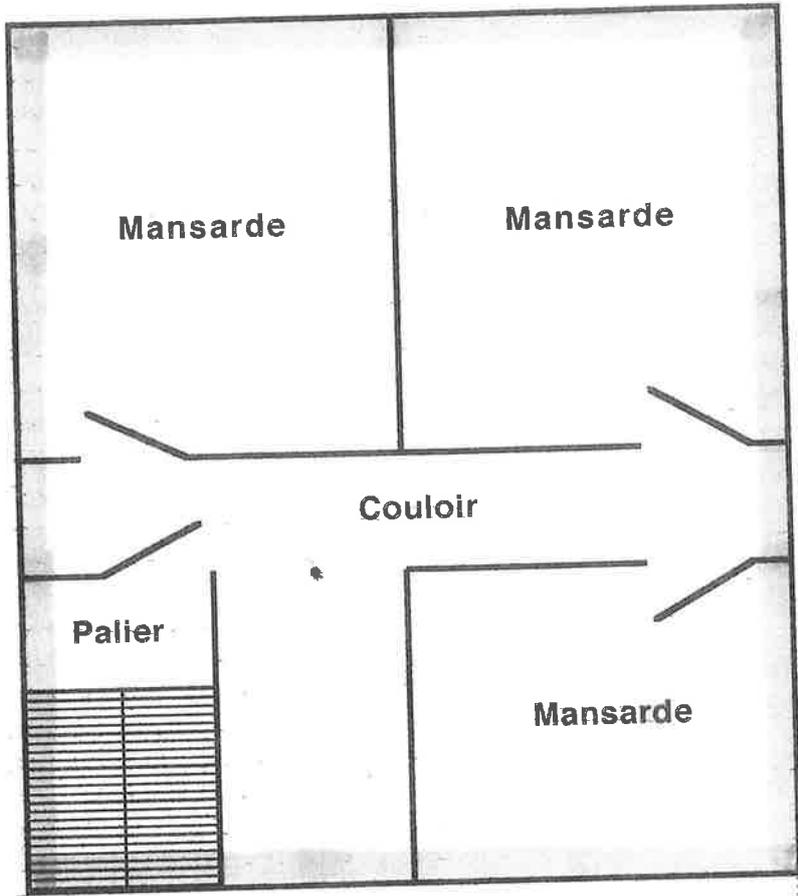
*Signé "no volition" re
28 décembre 2001*

ENREGISTRE A NIVELLES
en folio (e) sous (n°) ...
à titre provisoire 2001
Vol. 32 folio 60 c. 0024
Reçu: mille francs
(1000)
Le Receveur
N. JEAN NOTTE



Grand-Place 37
1400 NIVELLES
Plan du grenier

Grand-Place



Reçu par le notaire le
28 décembre 2000

En l'absence de
travaux fournis 2007
32 foyers 60 ans
Mulle France
61000

N. JEANNOTÉ