WOERINGEN FINAL (LAW)

ACTE BASE (44 P)

+ REGLEMENTS COPROPRIETE (23 P)

YR **L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-TROIS.**

Le 24/05/1993

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

A COMPARU

La société anonyme **"IMMOHEL"**, ayant son siège à Uccle, avenue Henri Elleboudt, 11. Registre du commerce de Bruxelles numéro 533248. Constituée suivant acte reçu par le notaire soussigné le dix mai mil neuf cent nonante, publié aux annexes du moniteur belge du sept juin suivant, sous le numéro 900607-84; statuts modifiés suivant acte du même notaire en date du onze mars mil neuf cent nonante-deux, publié aux annexes du moniteur belge du huit avril suivant sous le numéro 920408-10.

Ici représentée par :

Monsieur Joseph FISCHGRUND, demeurant à Uccle, avenue Henri Elleboudt, 11

Administrateur délégué, nommé à ces fonctions par l'assemblée générale réunie immédiatement après la constitution de la dite société et dont les pouvoirs ont été publiés avec les statuts.

Agissant, es dites qualités, en vertu de l'article 15 des statuts sociaux.

Laquelle société, représentée comme dit est, expose préalablement :

I. Elle est propriétaire des biens suivants :

VILLE DE BRUXELLES DIXIEME DIVISION.-

1°) Maison de rapport à trois étages, rue de Woeringen, numéro 15, ayant une façade de quatre mètres soixante centimètres, cadastrée section L numéro 2201 F18 pour une superficie de cinquante-deux centiares.

2°) Maison de rapport à trois étages, rue de Woeringen, numéro 17, ayant une façade de quatre mètres soixante-cinq centimètres, cadastrée section L numéro 2201 R6 pour une superficie de cinquante centiares.

3°) Maison d'habitation à l'angle du boulevard du midi et de la rue de Woeringen, numéros 19/21, avec jardin et atelier, cadastrée section L numéro 2201 N16 pour une superficie de deux ares quatre-vingt-trois centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE.-

La société comparante est propriétaire des biens susdécrits comme restant de plus grand acquis aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par les notaires Ludovic Van Beneden et Yves Dechamps de Bruxelles, en date du vingt et un mars mil neuf cent nonante, par Monsieur Joseph Fischgrund, déclarant acquérir pour compte de la dite société, en voie de constitution, à la requête de Madame Henriette Ursule Jeanne Genucchi de Woluwé Saint Pierre et Madame Olga Laetitia Laure Genucchi de Acquarossa (Suisse). Laquelle acquisition a été ratifiée par les représentants légaux de la société Immohel aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le dix mai mil neuf cent nonante.

Ces biens appartenaient originairement à Monsieur Henri Genucchi et son épouse dame Jeanne Deramaix de Bruxelles, pour les avoir acquis des consorts Verbessen, suivant acte reçu par le notaire Arthur Van Impe de Molembeek Saint Jean en date du quatre septembre mil neuf cent dix-neuf.

Monsieur Henri Genucchi est décédé le dix-huit novembre mil neuf cent soixante-deux en laissant pour seules héritières ses deux filles les dites Henriette et Olga Genucchi, sous réserve de l'usufruit revenant à son épouse survivante, la dite dame Jeanne Deramaix.

Cette dernière est décédée le dix-sept juillet mil neuf cent soixante-sept, en laissant pour seule héritières légales et réservataires ses deux filles les dites Henriette et Olga Genucchi, chacune pour moitié en pleine propriété.

RAPPEL.-

Le procès-verbal susvanté stipule notamment :

"Conditions spéciales

"Dans l'acte du notaire Van Impen, en date du quatre "septembre mil neuf cent dix-neuf il est indiqué textuellement "ce qui suit :
"les acquéreurs devront fermer à frais communs avec les "propriétaires voisins, les ouvertures des portes et fenêtres "qui pourraient exister dans les murs mitoyens, conformément "aux règlement communaux en la matière..
"Les acquéreurs devront raccorder la canalisation de leurs "égouts directement à la voirie, ainsi que laisser écouler "par leur propriété les eaux pluviales, ménagères ou autres,

"de façon à éviter des servitudes..."

II. La société comparante ayant fait rénover les biens susdécrits sous chiffres I, primo et secundo et transformer en les groupant en un seul immeuble à appartements, a fait dresser, à cet effet, par le bureau d'architectes ARCHIRAM, à Bruxelles, les plans des transformations et rénovations envisagées.

III. Le permis administratif de bâtir a été délivré, sur base de ces plans, par le collège des Bourgmestre et Echevins de la ville de Bruxelles le treize mars mil neuf cent nonante-deux.

Cet exposé fait, la société comparante nous a requis de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base relatif à cet ensemble; par le fait de sa mise sous le régime de la copropriété, cet ensemble immobilier sera divisé en parties privatives ayant pour accessoires inséparables en copropriété et indivision forcée un certain nombre de quotités dans les parties communes ci-après précisées. Ces parties communes seront divisées en vingt/vingtièmes.

Cette division en fonds distincts deviendra effective dès la première vente d'un local privatif à un tiers.

CHAPITRE I : ANNEXES.-

En vue de la transformation envisagée et de la mise sous le régime de la copropriété et indivision forcée de l'ensemble formé par les deux immeubles susdécrits, ainsi regroupés, la société comparante nous a produit les documents suivants, qui resteront ci-annexés après avoir été signés "ne varietur" par la société comparante et le notaire soussigné.

1) le règlement général de copropriété avec règlement d'ordre intérieur, lequel règlement fait partie intégrante des présentes et sera transcrit avec elles.

2) les plans dressés par le bureau d'architectes "ARCHIRAM" 217B, avenue Brugman, 1180 bruxelles.

Ces plans, au nombre de huit, sont datés du cinq juillet mil neuf cent nonante et un, à l'exception du plan numéro 8 daté du cinq novembre mil neuf cent nonante et un, mis à jour le vingt-trois septembre mil neuf cent nonante-deux. Ils reprennent tant les deux immeubles repris à l'exposé ci-dessus qu'un autre immeuble adjacent appartenant à la société comparante et plus amplement décrit à l'exposé sous

chiffre I, tertio. Ce dernier immeuble est exclu de la présente mise sous le régime de la copropriété qui ne vise que les biens sous I primo et secundo.

Plan numéro 1 : renseigne le sous-sol, égout et schéma sanitaire.
Plan numéro 2 : rez de chaussée, implantation, situation.
Plan numéro 3 : premier étage.
Plan numéro 4 : deuxième étage.
Plan numéro 5 : troisième étage et combles.
Plan numéro 6 : coupes.
Plan numéro 7 : façades
Plan numéro 8 : façades/coupes - profils mitoyens.

Ces divers documents forment avec le présent acte, la charte de l'immeuble, à laquelle viendront s'adjoindre ultérieurement et le cas échéant, les actes complémentaires ou modificatifs du règlement général de copropriété et les décisions de l'assemblée générale.

Les obligations de la charte ont le caractère d'obligations réelles grevant les locaux privatifs eux-mêmes en quelques mains qu'ils passent et opposables à tous par la transcription à la conservation des hypothèques.

CHAPITRE II : DESCRIPTION - DIVISION.-

Le complexe ainsi mis sous le régime de la copropriété et dénommé **"Appartements Woren"** comprend un immeuble sis à Bruxelles, 2me division, rue Woeringen, après transformation des numéros 15 et 17, cadastré ou l'ayant été section L numéro 2201 F18 et R6 pour une superficie globale d'un are deux centiares, tenant à la dite rue, à la société comparante et à divers.

Il comprend un niveau sous-sol, rez commercial avec entrée particulière, trois étages avec deux appartements à chaque niveau et dont le troisième étage formera duplex avec les combles.

De l'analyse des plans ci-dessus annexés, on peut distinguer :

I. Niveau sous-sol.-

1) des parties communes étant : cage d'escalier et escaliers vers le rez avec son dégagement; couloirs, un local compteurs à gaz, un local compteurs électriques et RTT, emplacement pour compteurs d'eau dans la cave numéro 9, gaines

diverses, égouttage, sterfputs, chambres de visite, descentes d'eau, terre plein.

2) des parties privatives étant neuf caves numérotées de 1 à 9 inclus.

La cave numéro 8 sera réservée au rez commercial dont elle sera l'accessoire inséparable; elle contiendra d'ailleurs son compteur d'eau.

Les autres caves, y compris la cave numéro 10 dont question ci-après, sont destinées à être rattachées, au moment de la vente, à un studio ou autre partie privative de l'immeuble à titre d'accessoire inséparable.

Seules les ventes ou échanges entre copropriétaires de l'immeuble sont autorisées.

A chaque studio devra être rattachée au moins une cave; cependant, plusieurs caves pourront être rattachées, le cas échéant à un seul studio.

Il ne sera attribué aux caves aucune quotité dans les parties communes.

II. <u>Niveau rez</u>.-

1) parties communes : entrée particulière des studios et du rez commercial avec sa porte, dégagements, cage d'escalier et escalier vers les caves et les étages.

2) parties privatives : local commercial avec water closet; une cave numéro 10.

Il sera rattaché à ce local commercial **six/vingtièmes** des parties communes.

III. <u>Niveaux premier et second étages</u>.-

1) Parties communes : cage d'escalier et escaliers en provenance des niveaux inférieurs vers les niveaux supérieurs; palier, gaines de ventilation, boitier de distribution de fils de téléphonie et de parlophonie.

2) parties privatives :

Chaque niveau comporte deux appartements respectivement à droite et à gauche face à l'immeuble.

Ces appartements sont numérotés du chiffre de l'étage précédé de la lettre D ou G selon qu'ils soient situés à droite ou à gauche du bâtiment, face à celui-ci; ainsi par exemple l'appartement droit du deuxième étage sera dénommé D2.

a) On distingue à chaque appartement de droite : hall d'entrée, cuisine équipée de meubles, d'une taque à gaz, d'un lave vaisselle, d'un frigo et d'une chaudière murale

au gaz, salle de bains avec lavabo, water-closet, baignoire et emplacement lave-linge, double pièce en enfilade formant une salle à manger, living et chambre à coucher.

b) On distingue à chaque appartement de gauche : hall d'entrée, salle de bains avec lavabo, water-closet, douche, emplacement lave linge et chaudière murale à gaz, double pièce en enfilade formantant cuisine (équipée de meubles, d'une taque à gaz, d'un lave vaisselle et d'un frigo) salle à manger, living et chambre à coucher.

Il sera rattaché à chaque appartement **deux/vingtièmes** des parties communes.

IV. <u>Niveaux des troisième étage et combles</u>.-

1) Parties communes : cage d'escalier et escalier en provenance des étages inférieurs et palier, gaines de ventilation au niveau du troisième étage, toiture et zinguerie au niveau des combles, à l'exception des vélux qui sont à usage privatif.

2) parties privatives : deux appartements en duplex, à droite et à gauche, dénommés respectivement D3 et G3 et comprenant :

a) D3 : hall, salle de bain avec deux lavabos, baignoire et chaudière murale à gaz, buanderie avec water-closet, emplacement lave-linge, vélux, double pièce en enfilade formant cuisine (équipée de meubles, d'une taque à gaz, d'un lave-vaisselle) living, salle à manger avec escalier intérieur vers le niveau supérieur; au niveau des combles : une grande pièce aménageable en chambre à coucher ou autrement avec deux vélux.

b) G3 : hall, salle de bains avec lavabo, water-closet, baignoire et chaudière murale à gaz, double pièce en enfilade formant cuisine (équipée de meubles, d'une taque à gaz, d'un lave-linge) living, salle à manger avec escalier intérieur vers le niveau supérieur; au niveau des combles : une grande pièce aménageable en chambre à coucher ou autrement, avec deux vélux.

Il sera rattaché à chacun de ces duplex **trois/vingtièmes** des parties communes.

<u>CHAPITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES</u>.-

1. <u>Réserves de droits</u>

La comparante se réserve le droit sans l'intervention des copropriétaires ni recours d'eux et par dérogation à ce qui pourrait être dit au règlement général de copropriété ou à toute autre annexe du présent acte :

1) a) d'opérer la distribution des locaux à l'intérieur des différents niveaux et même des différentes parties privatives comme elle le jugera opportun; de diviser et de combiner les parties privatives d'un ou plusieurs niveaux ou même de niveaux différents, suivant les variantes qu'elle estimera utiles, et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées et ce de son propre chef avant la vente ou après celle-ci, à la demande de l'acquéreur.

Elle pourra pour ce, empiéter sur les parties communes mais à condition de ne pas préjudicier au bon usage de celles-ci.

Elle pourra de même créer de nouvelles parties communes à l'occasion de division de certains niveaux.

b) changer la destination des locaux privatifs dont la libre disposition se trouve dans leur patrimoine.

La société comparante aura donc le droit d'apporter seule toutes transformations aux parties privatives, notamment et à titre exemplatif, en créant de nouveaux locaux ou en en supprimant d'autres, en agrandissant ou diminuant un local privatif; en divisant un local existant pour en créer plusieurs autres, en réunissant plusieurs locaux pour en constituer un seul et d'une façon générale en modifiant l'emplacement, le nombre et la configuration des locaux privatifs tels qu'ils sont établis aux plans ci-annexés.

Elle pourra de même aménager tout ou partie des toitures en terrasses dont la jouissance privative et exclusive pourra être rattachées à un ou plusieurs locaux privés.

D'autre part, elle pourra modifier les parties communes notamment et à titre exemplatif, en ce qui concerne les parties techniques, tout ce qui constitue un accès à des parties privées (passages, escaliers, ascenseurs couloirs, dégagements, etc ...

Elle aura également la faculté de rendre commune une partie privative, en répartissant les quotités indivises y afférentes entre les autres locaux privatifs dont elle serait encore propriétaire; de même elle pourra rendre privative une partie commune en lui attribuant des quotités prises sur les autres parties privatives. Elle pourra rendre privatives des parties communes de certains niveaux.

Les acquéreurs donneront d'office, par le fait même de leur acquisition, mandat avec pouvoir de substitution à la comparante, de pour eux et en leur nom, comparaître à tous actes ayant pour objet de constater les modifications effectuées dont question ci-dessus et plus spécialement comparaître en leur nom à tous actes modificatifs constatant l'incorporation des parties privatives dans les parties communes et inversement, à l'exclusion des parties privatives

leur vendues.

Toute modification devra se faire par acte authentique accompagné d'un plan.

2) de se constituer de plein droit gérant de l'immeuble, pour la durée qui lui semblera et de fixer sa rémunération en fonction des barèmes en vigueur pour cette profession.

3) a) pratiquer dans les murs, séparation ou autres vers les propriétés voisines, des ouvertures permettant la jonction avec les immeubles limitrophes, aux niveaux du sous-sol, du rez-de-chaussée ou des étages y compris au moyen de passages souterrains ou de passerelles, établir avec les voisins toute convention par acte authentique assurant une communication entre les parties communes générales ou spéciales et les voisins, pareille convention supposant la constitution de servitudes avantageant ou grevant le fond du complexe.

Il est en outre explicitement autorisé que l'accès aux bâtiments limitrophes puisse être réalisé via le hall d'entrée de l'immeuble objet du présent acte de base, que des boites aux lettres supplémentaires, ainsi que des compteurs additionnels d'eau, de gaz, d'électricité, raccordements téléphoniques, etc... puissent être installés dans cet immeuble et que la présente copropriété puisse être étendue aux immeubles voisins.

b) de faire de la publicité soit par eux-mêmes, soit par tous tiers et de faire usage de toutes les parties communes des façades et du toit à cet effet.

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

Si la différence était supérieure à cinq pour cent, elle ne pourrait jamais servir de prétexte à une action en résolution sauf si elle dépassait dix pour cent en cotes ou en surface en moins, mais elle servirait de base au calcul de l'indemnité qui serait à accorder proportionnellement à la différence de surface bâtie entre les cinq pour cent tolérés et la situation révélée par l'exécution. On tiendra compte, dans ce calcul de la surface totale bâtie privative de l'ensemble de la partie privative envisagée, telle qu'elle figure au plan et de la surface totale privative réellement exécutée, en prenant pour base le prix de la partie privative dont s'agit fixé à l'acte authentique de vente; l'indemnité sera donc calculée par une simple règle de trois.

5) Les plans ci-annexés sont des plans type. En vertu des dispositions qui précèdent, la comparante peut s'en écarter en ce qui concerne la distribution intérieure des parties privatives.

2. Servitudes

A. Générales.

Il est ici constaté que la division de l'immeuble peut entraîner l'existence d'un état de choses qui eut constitué une servitude si les fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance de plein droit dès la première vente d'un élément privatif de l'immeuble à un tiers; elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du code civil ou dans la convention des parties.

Il en est ainsi notamment :
des vues qui pourraient exister d'un local ou emplacement sur l'autre;
Des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, d'égouts, etc...
Du passage des canalisations et conduites de toutes natures (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision ou télédistribution, aéras, climatisation, etc...
Du passage sur les accès de l'immeuble, aires de manoeuvre, etc... et sauf les réserves qui pourraient être imposées au présent acte de base ou à l'une ou l'autre de ses annexes.

Et de façon générale de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives et entre celles-ci et les parties communes ou même entre différentes parties communes que révèleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

Cependant les différents accès ne pourront jamais être obstrués par aucun objet à demeure.

B. Spéciales.

1) La société comparante est actuellement propriétaire des trois immeubles décrits à l'exposé sous chiffre I, primo, secundo et tertio.

L'immeuble présentement mis sous le régime de la copropriété est constitué du groupement des biens sous I, primo et secundo.

Le lot I tertio jouxte ces derniers biens.

Dès lors, toutes servitudes résultant des lieux, des plans, de l'usage ou de la destination du père de famille entre ces deux héritages seront maintenues, telles qu'elles résulteront en fait des travaux de rénovation.

Il en sera ainsi notamment des vues, des descentes d'eaux pluviales ou ménagères, des canalisations d'égouts, et autres, des conduites de toute nature et même du passage sur les accès des immeubles ou aires de déchargement, des encastrements, ragrément de murs, des conduites de ventilation des salle de bains des appartements D1, D2, ainsi que du water-closet du rez commercial qui traversent l'immeuble limitrophe sur une courte distance avant d'aboutir à l'extérieur, pose de poutres ou poutrelles, etc...

2) En ce qui concerne la cave numéro 9 au sous-sol, à titre de servitude, son propriétaire devra permettre l'accès aux compteurs d'eau des appartements chaque fois qu'il sera nécessaire.

Le propriétaire de cette cave ne sera cependant pas responsable des dits compteurs qui devront être protégés par les soins des usagers, lequels devront veiller à ce que des fuites ne surviennent. Si des détériorations venaient à apparaître tant aux dits compteurs qu'aux canalisations, les usagers devraient promptement en effectuer la réparation. Tout dommage subi par le propriétaire de la cave à cette occasion (en ce y compris la perte de jouissance) devra être réparé par les usagers des compteurs.

3) La porte donnant accès par un escalier entre le rez commercial des numéros 15-17 et l'aire de déchargement des numéros 19/21 de la même rue sera constamment fermée à clé et équipée de deux serrures (les clés de la première serrure seront détenues par l'occupant du rez commercial des numéros 15-17 et celles de la seconde surrure par l'occupant des numéros 19-21) à moins que cette porte ne soit définitivement emmurée, ou ne permette au contraire le passage entre les deux locaux, en cas d'identité ou d'accord de leurs occupants.

4) En ce qui concerne les deux appartements duplex D3 et G3 à titre de servitudes, leurs propriétaires devront permettre l'accès à la toiture et aux corniches via les vélux chaque fois qu'il sera nécessaire.

5) En ce qui concerne l'aire de déchargement qui fait partie du bien voisin portant les numéros 19/21, une servitude

de passage est créée au profit du dit immeuble et à charge de l'immeuble objet du présent acte de base, sur partie d'une superficie approximative de quatre centiares, située à l'arrière du rez de chaussée, contigu au dit aire de déchargement, à l'endroit ou le premier étage du bien objet des présentes dépasse les constructions du rez de chaussée.

Cette servitude de passage est destinée à faciliter l'accès par des véhicules au bâtiment arrière faisant partie de l'immeuble voisin se trouvant derrière le bien objet des présentes.

3. Cabines haute tension, cabines de détente pour le gaz - R.T.T.

La société comparante se réserve expressément le droit de négocier pour leur compte et celui de tous les autres propriétaires d'un élément privatif de l'ensemble de l'immeuble, avec toutes société distributrice d'électricité ou d'énergie, les conditions d'établissement dans le ou les locaux prévus à cette fin, des cabines de transformation ou sous-station et de signer tous actes nécessaires à cet effet notamment un bail emphytéotique, aux conditions d'usage et même un acte d'aliénation.

Au cas où les sociétés distributrices procèderaient à l'achat d'un droit quelconque, Immohel 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.

L'accès à ces cabines sera autorisé par la voie prévue à cet effet aux plans, aux préposés de la société distributrice.

Par le seul fait de devenir propriétaire d'un élément privatif dans l'immeuble, les futurs propriétaires seront considérés avoir donné aux comparants, mandat définitif et irrévocable d'agir en leur nom aux fins susmentionnées, avec pouvoir de substitution.

Toutefois si l'intervention des copropriétaires de l'immeuble était nécessaire, ceux-ci devront apporter leur concours à ces actes, gracieusement et à première demande.

4. Chauffage du bâtiment avant livraison

Le chauffage modéré des parties privatives avant leur livraison pourra être décidé et exécuté par la société

venderesse et ce, aux frais des acquéreurs des parties privatives.

Ce chauffage est fait dans l'intérêt des dits copropriétaires dont les locaux seront ainsi asséchés à suffisance pour permettre une utilisation plus agréable et plus hygiénique.

En outre, ce chauffage modéré protège certains éléments de la construction.

5. Assurances

La société comparante concluera pour un terme de trois ans maximum auprès d'une compagnie de renom de son choix, les premières assurances nécessaires pour assurer les divers risques inhérents à l'immeuble et à son appareillage.

Les copropriétaires devront continuer les assurances dont question pour les termes restant à courir et en supporter les primes et charges.

6. Clause compromissoire

En cas de litige survenant entre les copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le gérant constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si, malgré l'intervention du gérant, le désaccord subsiste, ou si le litige survenait entre copropriétaires et/ou occupants et le gérant ou le conseil de gérance, relativement à la charte de l'immeuble, le litige sera soumis à un arbitrage organisé comme suit :

Les parties choisissent un arbitre de commun accord. A défaut d'accord entre elles ou en cas de carence de l'une d'elles, l'arbitre sera désigné par le président du Tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur la requête de la partie la plus diligente. La requête vaudra compromis.

L'arbitre sera tenu à l'audition d'experts et de conseils que décideraient de s'adjoindre une ou plusieurs parties.

Il pourra également s'adjoindre des conseillers techniques qu'il choisira librement en fonction de leurs compétences particulières dans les matières soumises à l'arbitrage.

Aucun document ne pourra être invoqué en dehors du présent acte et de la charte de l'immeuble, à moins d'une convention contraire ultérieure et expresse et à moins qu'il ne s'agisse d'une question de détail des travaux de parachèvement d'un élément privatif.

Les honoraires de l'arbitre seront provisoirement payés par la partie qui l'a désigné, mais tous les frais et honoraires seront définitivement supportés suivant les termes de la sentence rendue par l'arbitre.

Sa sentence sera rendue dans les quarante jours à dater du compromis.

Si par sa carence, une des parties contraignait l'autre à poursuivre l'exécution judiciaire de la sentence, elle supportera seule les frais entraînés par cette exécution.

L'arbitre statuera en tant qu'amiable compositeur. Il jugera donc en équité et sera dispensé de toutes les règles de formes et de délais.

Sa décision sera définitive et immédiatement exécutoire et ne sera susceptible d'aucun recours ni ordinaire ni extraordinaire, à l'exception de l'opposition à l'ordonnance d'exequatur.

PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE.

La première assemblée générale des copropriétaires sera convoquée par la société comparante et de toute façon dès que les trois/quarts de l'entité seront aliénés.

FRAIS DE l'ACTE DE BASE.

Les frais de l'acte de base et du règlement de copropriété seront à répartir entre tous les copropriétaires des parties communes au moment de leur acquisition.

STATUT IMMOBILIER.

Le présent acte de base et ses annexes dont le règlement général de copropriété qui en fait partie intégrante, s'imposent à tous les copropriétaires futurs et à tous ceux qui possèdent sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit et les oblige et oblige de même solidairement et indivisiblement entre eux leurs héritiers, successeurs, ayants-droit ou ayants-cause à tous titres.

En conséquence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de cet acte de base et du règlement de copropriété et qu'il est subrogé de plein droit par le seul fait d'être devenu propriétaire, locataire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaire de tous droits quels qu'ils soient dans tous les droits et obligations qui en résultent ou résulteront des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

MANDAT.-

Et d'un même contexte, tout acquéreur d'une partie privative quelconque de l'immeuble donne, par le fait de son acquisition tous pouvoirs à la société comparante, tant qu'elle restera propriétaire de quelque droit que ce soit dans l'immeuble, afin de pour lui et en son nom effectuer toutes modifications utiles ou nécessaires à l'acte de base et ses annexes, sans aucune formalité préalable, même emportant mutation immobilière.

En règle générale, tous mandats résultant du présent acte et de ses annexes sont, de convention expresse, irrévocables et maintenus post mortem, avec pouvoirs de substitution et ce, à titre de conventions essentielles et sans lesquelles la vente ne serait pas consentie.

ELECTION DE DOMICILE.-

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

DONT ACTE

Fait et passé à Charleroi, ex Jumet, en l'étude.

Lecture faite, les représentants de la société ont signé avec Nous, notaire.