

# RESIDENCE « LE SEDROCH »

à JAMBES, rue Pierre du Diable

---

---

## ACTE DE BASE

---

---

L'an mil neuf cent septante-cinq.

Le vingt-huit novembre.

Devant Maître Georges MONJOIE, notaire à Namur.

ONT COMPARU :

1. - La Société Anonyme « SOCIETE IMMOBILIERE ET CONSTRUCTION » en abrégé « SIMCO » dont le siège est à Jambes, 414, rue de Dave.

Constituée selon acte reçu par le notaire soussigné le quatre juillet mil neuf cent septante-cinq, dont les statuts ont été déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Namur, pour publication aux annexes du Moniteur Belge.

Ici représentée et agissant conformément à l'article 16 des statuts par deux administrateurs :

- a) Madame Hélène HEINEN, sans profession, épouse de Monsieur Philippe STOCK à Dave, 21, rue du Rivage.
- b) Monsieur Michel HEINEN, entrepreneur, domicilié à Maillen, 156, rue de la Chavée.

2. - A. Madame Claire Augustine Ghislaine PIRSON, sans profession, née à Sart Bernard le trois mai mil neuf cent huit, veuve de Monsieur Georges HEINEN, domiciliée à Jambes, 414, rue de Dave.

B. Madame Hélène Jeanne Paulette Ghislaine HEINEN, sans profession, née à Jambes, le vingt-cinq mars mil neuf cent trente-trois, épouse séparée contractuellement de biens de Monsieur Philippe STOCK, docteur en médecine, en vertu de contrat de mariage reçu par le notaire soussigné, le vingt décembre mil neuf cent soixante-huit, domiciliée à Dave, 21, rue du Rivage.

C. Monsieur Michel Félicien Victor HEINEN, entrepreneur, né à Jambes, le quinze février mil neuf cent quarante deux, domicilié à Maillen, rue de la Chavée, 156, époux de dame Marie France Jeanine Henriette LEBAILLY, sans profession.

Lesquels, préalablement à l'acte de base objet du présent acte, nous ont exposé ce qui suit :

## EXPOSE PREALABLE

1. - Madame Claire PIRSON veuve de Monsieur Georges HEINEN, comparante, est propriétaire d'un terrain situé à JAMBES, rue Pierre du Diable, cadastré section E numéro 146, pour une contenance de huit ares dix-neuf centiares, joignant ladite rue, les terrains ci-après décrits, l'A.S.B.L. Œuvres Paroissiales du Doyenné de Jambes, Madame Valentine Godefroid.

### ORIGINE DE PROPRIETE

Ce bien dépendait pour le fonds de la communauté ayant existé entre Monsieur Félicien Pirson et Madame Hélène Lamy, à Jambes, en vertu d'acte d'acquisition reçu par Maître Laurent, notaire à Jambes, le onze mars mil neuf cent trente des consorts HEINEN 1) Hadelin, entrepreneur à Jambes, 2) Eloy, entrepreneur à Jambes, 3) Louise sans profession à Jambes, et 4) Marcel, industriel à Jambes.

Selon acte reçu par Maître Michaux, notaire à Namur, le vingt-cinq mai mil neuf cent quarante-trois, les époux PIRSON-LAMY ony fait donation de la nue propriété du bien à Madame Claire PIRSON prénommée.

Madame Hélène LAMY est décédée le quinze mai mil neuf cent quarante-six, et son usufruit en vertu de l'acte prérappelé a été reversé sur la tête de Monsieur Félicien PIRSON.

Ce dernier est décédé le dix août mil neuf cent soixante-cinq et l'usufruit s'est éteint.

2. - Les comparants sous 2. - ci-avant sont propriétaires indivis de deux terrains situés à JAMBES, rue Pierre du Diable :

a) cadastré section E numéro 148 A pour une contenance de quatre ares trente et un centiares, joignant ladite rue, la parcelle numéro 146, la rue Nonet et l'A.S.B.L. Œuvres Paroissiales du Doyenné de Jambes.

b) cadastré section E numéro 145 pour une contenance de quatre-vingt-huit centiares, joignant la rue, Valentine Godefroid et la parcelle numéro 146.

### ORIGINE DE PROPRIETE

a) la parcelle numéro 148 A :

Monsieur et Madame Georges HEINEN-PIRSON étaient propriétaires de ce bien pour l'avoir acquis de Monsieur Victor LEMERCINIER, employé à Jambes, aux termes d'un acte reçu par Maître de Francquen, notaire à Namur, le six juin mil neuf cent soixante-six, transcrit au bureau des Hypothèques à Namur, le quinze du même mois volume 6832 numéro 24

Monsieur Victor LEMERCINIER prénommé, en était propriétaire pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire de Francquen à Namur, le vingt-quatre mai mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au bureau des Hypothèques à Namur, le six juin mil neuf cent cinquante-cinq, volume 5633 numéro 4, partage intervenu entre lui-même et son frère Monsieur Joseph LEMERCINIER, maraîcher à Jambes.

Les consorts LEMERCINIER en étaient propriétaires pour l'avoir reçu avec plus grand, de Monsieur Victor NONET à Jambes, aux termes d'un acte de donation entre

vifs reçu par le notaire de Francquen, prénommé le vingt-huit avril mil neuf cent cinquante et un, transcrit au bureau des Hypothèques à Namur, le vingt-huit mai mil neuf cent cinquante et un, volume 5259 numéro 35.

Monsieur Victor NONET prénommé, en était propriétaire savoir :

partie pour l'avoir recueillie dans les successions de ses auteurs, Monsieur Jacques NONET, cultivateur et son épouse dame Victoire NEUVILLE, sans profession, ensemble à Velaine, décédés respectivement à Jambes, les treize mars mil huit cent quatre-vingt-un et onze mars mil neuf cent vingt-huit.

le surplus pour l'avoir acquis de NONET : 1) Marie, 2) Jacques, 3) Louise, épouse de Monsieur Joseph OGER, 4) Joséphine, 5) Jean, 6) Edmond, 7) Georges, 8) Catherine et 9) François aux termes d'un acte reçu par le notaire Logé, le dix-neuf août mil neuf cent trois.

b) la parcelle numéro 145 :

Cette parcelle appartenait à Monsieur et Madame Georges HEINEN-PIRSON, pour en avoir été déclarés adjudicataires aux termes d'un procès-verbal de vente publique dressé par Maître Laurent, notaire à Jambes, le dix-huit avril mil neuf cent trente-trois, à la requête des consorts Heinen Hadelin, Eloy, Louise et Marcel précités.

Dévolution de la succession de Monsieur Georges HEINEN.

Monsieur Georges HEINEN est décédé à Cagnes sur Mer le sept février mil neuf cent septante-cinq, laissant pour héritiers légaux réservataires ses trois enfants HEINEN 1) Hélène, 2) Michel, comparants aux présentes et 3) Alberte épouse Jean-Michel GERNAY à Wépion.

En vertu d'acte de donation entre époux reçu par Maître Albert Michaux, notaire à Namur, le vingt-cinq septembre mil neuf cent cinquante-deux, enregistré, suivi d'acte de délivrance de legs reçu par le notaire soussigné le quatre juillet mil neuf cent septante-cinq, sa succession a été recueillie a) par son épouse dame Claire PIRSON pour totalité en usufruit, b) par chacun de ses enfants prénommés pour un tiers en nue propriété.

Madame Alberte HEINEN épouse de Monsieur Jean-Michel GERNAY a cédé ses droits dans ledit bien, soit un sixième en nue propriété à ses frère et sœur, HEINEN Hélène et Michel prénommés en vertu d'un acte reçu par le notaire soussigné en date de ce jour, lequel sera enregistré avant ou en même temps que les présentes.

2. - La Société Anonyme SIMCO comparante a conçu le projet d'édifier à ses frais, sur les biens prédécrits, un complexe d'habitation comprenant des appartements, garages et parkings.

Cet immeuble prend la dénomination de « RESIDENCE LE SEDROCH ».

3. - L'établissement des plans a été confié à Monsieur F. Maerschalk, architecte, à Tamines.

4. - Autorisation de bâtir a été accordée par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Jambes le quatre janvier mil neuf cent septante-cinq.

5. - L'entreprise de gros œuvre et de parachèvement privatif seront exécutés par la Société Anonyme SIMCO comparante, ou par toute autre firme qu'elle choisira.

6. - Les terrains prédécrits constituent l'assiette du complexe immobilier à construire.

### RENONCIATION A ACCESSION

7. - Pour établir la propriété des constructions dans le chef de la S. A. SIMCO, comparante, tous les consorts

HEINEN comparants sous 2. - déclarent renoncer purement et simplement, au profit de la S. A. SIMCO et de tous tiers acquéreurs, au droit d'accession sur les terrains prédécrits.

Ils déclarent en outre conférer à la société anonyme SIMCO, autorisation de bâtir, sur les terrains prédécrits, le complexe immobilier objet du présent acte.

## ACTE DE BASE

Cet exposé fait, les comparants nous ont déclaré confirmer leur volonté de placer les terrains ci-avant décrits et le complexe immobilier à construire sous le régime de la copropriété et de l'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.

Le présent acte de base établit le régime de la copropriété pour le complexe immobilier à réaliser.

Les comparants nous ont ensuite remis pour demeurer annexés au présent acte, les documents suivants étant :

**ANNEXE UN :** Les divers plans de la Résidence à construire étant :

- plan numéro C0<sup>1</sup> : rez-de-chaussée - sous-sol.
- plan numéro F3 : étage type : 1<sup>er</sup> et 2<sup>me</sup> étage.
- plan numéro F4 : étage type : 3<sup>me</sup> au 8<sup>me</sup> étage.
- plan numéro F5 : 9<sup>me</sup> étage.
- plan numéro F6 : façade postérieure.
- plan numéro F7 : façade principale.
- plan numéro F8 : façade latérale gauche.
- plan numéro F9 : façade latérale droite.
- plan numéro F10 : parking en sous-sol.
- plan numéro F11 : implantation.

**ANNEXE DEUX :** Le cahier des charges régissant l'entreprise avec description des travaux et des matériaux mis en œuvre.

**ANNEXE TROIS :** Le règlement de copropriété et d'ordre intérieur.

Ce règlement comporte trois chapitres, savoir :

a) le chapitre un : constituant un exposé préliminaire.

b) le chapitre deux : réglant le statut réel du complexe opposable aux tiers, par la transcription du présent acte, il règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de tout ou partie du complexe.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modification que du consentement unanime des copropriétaires.

c) le chapitre trois : arrêtant le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance du complexe et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais il sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété ou de

jouissance sur une partie du complexe, il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine. Ce règlement doit être imposé par les cédants de droit de propriété, de jouissance à tout nouvel intéressé.

**ANNEXE QUATRE :** La description de la Résidence.

**ANNEXE CINQ :** Une photocopie du permis de bâtir.

**ANNEXE SIX :** Le tableau de répartition des quotités dans le terrain et les parties communes avec indication de la numérotation des diverses unités du complexe.

**ANNEXE SEPT :** Un état hypothécaire (négatif).

Avec le présent acte, l'ensemble de ces documents forme l'acte de base du complexe RESIDENCE « LE SEDROCH » dont ils forment la base juridique.

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

En conséquence, ces documents seront annexés au présent acte, après avoir été certifiés véritables, signés « ne varietur » par les comparants et Nous Notaire. Ils seront enregistrés et transcrits avec le présent acte dont ils feront désormais partie intégrante.

### DIVISION DU COMPLEXE

Les comparants déclarent opérer la division du complexe en appartements, garages, parkings.

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

Chacun de ces locaux privatifs comprend :

a) une partie en propriété privative et exclusive.

b) un certain nombre de quotités dans les parties communes du complexe et dans le terrain, lesquelles se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

L'aliénation d'un local privatif emporte nécessairement abandon à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

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

La création des locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes dans le complexe et dans le terrain sont divisées en dix mille dix millièmes.

Les appartements, garages et emplacements de parking pour voitures figurent et sont décrits aux plans et documents annexés au présent acte, lesquels déterminent les locaux et éléments qui seront privatifs et les parties communes, ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité du complexe.

Les copropriétaires futurs seront purement et simplement subrogés dans tous les droits et obligations qui résulteront du présent acte de base.

De plus, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autre (en ce compris les baux) devront mentionner que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et de ses annexes qu'il s'engage à le respecter en tous points de même qu'il s'engage à respecter les décisions qui seront prises ultérieurement par les assemblées générales des copropriétaires.

Dans tous les actes, il sera fait élection de domicile et à défaut, le domicile sera élu de plein droit dans le complexe immobilier à construire.

### **DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE**

Le terrain et les parties communes de la résidence sont divisés en dix millièmes répartis entre les différents propriétaires au prorata du nombre de dix millièmes attribués à leur bien dans la description annexée au présent acte sous l'annexe 6.

Le complexe comprendra :

- trente-cinq caves.
- deux garages.
- vingt-trois parkings en sous-sols et sept dans la cour.
- trente-deux appartements.

La quote part de chacun des propriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes, terrain compris, est exprimée comme déjà mentionné en dix millièmes pour former un total de dix mille dix millièmes pour l'ensemble du complexe.

Ce nombre de dix millièmes est déterminé par les comparants et l'architecte, pour chaque unité, en tenant compte tant de la surface utile et de l'importance des locaux privatifs que de sa valeur et de sa situation.

Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

### **MITOYENNETES**

Les mitoyennetés qui seraient à acquérir le seront aux frais de la société comparante.

Par contre ladite société se réserve le droit de toucher le prix de vente de mitoyenneté des murs des pignons ou des clôtures édifiés ou qu'elle fera édifier sur les limites séparatives du terrain, quoiqu'ils soient parties communes du complexe.

Ces mitoyennetés ne sont pas incluses dans le contrat de vente. Cette réserve a uniquement pour but de permettre à ladite société de toucher sur sa seule quittance, à son profit exclusif, les indemnités qui pourraient être dues par les constructeurs voisins qui voudraient ou devraient acquérir les mitoyennetés à raison de l'usage qu'ils en feront.

La Société Anonyme « SIMCO » pourra faire procéder au mesurage du cubage des murs, procéder à leur estimation, faire dresser le procès-verbal, le faire enregistrer et donner quittance de l'indemnité.

Si, pour une raison quelconque, l'intervention des copropriétaires était de nature à faciliter cette opération, ils devront, à première réquisition, même par simple lettre, prêter immédiatement et gracieusement leur concours, à peine de dommages-intérêts.

Le fait par la société SIMCO de conserver ce « droit de mitoyenneté » ne pourra aucunement l'obliger à intervenir dans les frais de réparation, de couverture ou de protection de ces murs, ni entraîner pour elle de responsabilité.

### **SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE concernant l'ensemble du complexe.**

La construction du complexe, objet du présent acte peut amener 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 six cent nonante deux et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre.
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduelles, d'égouts et caetera.
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau - gaz - électricité - téléphone - radio et télévision distribution, antenne et caetera).
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans, ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore de l'usage des lieux.

### **FRAIS DU PRESENT ACTE DE BASE**

La quote-part des acquéreurs dans les frais de l'acte de base et ses annexes, ainsi que les frais de la copie du présent acte et de ses annexes qui sera remis à chacun des acquéreurs est fixée pour le présent acte à :

- cinq cents francs pour les garages, caves et parkings
- deux mille francs pour les appartements à une chambre
- deux mille cinq cents francs pour les appartements à deux chambres
- trois mille francs pour les appartements à trois chambres.

### **ARBITRAGE**

En cas de désaccord au sujet de l'application des dispositions de l'acte de base et du règlement de copropriété, le litige sera porté à la décision d'un arbitre unique choisi de commun accord par les copropriétaires, qui statuera en

amiable compositeur et dont la décision sera exécutoire dans les quinze jours de sa notification recommandée, et sans recours.

A défaut d'entente sur le choix de cet arbitre, le litige sera porté devant le Tribunal de première instance de Namur à la requête soit du Président et/ou gérant, soit en cas d'inaction de ces derniers, à la requête du plus diligent des copropriétaires.

Au sujet de l'arbitrage les copropriétaires se conformeront aux prescrits de la loi du quatre juillet mil neuf cent septante-deux, approuvant la convention Européenne portant loi uniforme en matière d'arbitrage et introduisant dans le Code Judiciaire, une sixième partie concernant l'arbitrage (art. 1676 à 1723 du Code Judiciaire).

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

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

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Les comparants font élection de domicile à Jambes, 414, rue de Dave.

#### **CABINE HAUTE TENSION ET LOCAL POUR DETENTE DE GAZ**

Le local cabine Haute Tension du rez-de-chaussée pourrait être vendu ou loué à la société distributrice de courant électrique et de gaz, si elle le demande.

Les futurs copropriétaires s'engagent dès à présent à apporter leur concours aux actes de vente ou de location, acte dont les modalités seront débattues directement entre la société anonyme « SIMCO » et la société distributrice.

Si la société distributrice ne désire pas acquérir, ce local restera partie commune.

#### **GENERALITES**

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent s'en référer aux dispositions d'ordre public contenues dans la loi du neuf juillet mil neuf cent septante un, règlementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, ainsi que de tous arrêtés d'exécution.

Toute clause ou condition contenue dans le présent acte de base et ses annexes qui serait contraire aux dispositions des textes légaux ci-avant rappelés, est censée non écrite. Il est ici précisé qu'il y a lieu de lire DIX MILLIEMES en lieu et place de MILLIEMES et ce tant dans le présent acte que dans toutes les annexes.

#### **MANDAT**

D'un même contexte, la société anonyme « SIMCO » représentée comme dit est, Mesdames HEINEN-PIRSON, STOCK-HEINEN et Monsieur Michel HEINEN<sup>N</sup> prénommés, ont déclaré constituer pour mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément :

1. - Monsieur Michel HEINEN prénommé.

2. - Monsieur Jules FALQUE, clerc de notaire, domicilié à Saint-Servais, 17, Nouveau Chemin de Saint-Marc.

3. - Madame Simonne LOTH, clerc de notaire, domiciliée à Namur, 3 D, avenue de la Plante, épouse de Monsieur Jean BONDROIT.

A qui ils donnent pouvoir de pour eux et en leur nom :

Vendre tout ou partie des unités du complexe ci-dessus décrit, soit de gré à gré, soit par adjudication publique en la forme amiable ou judiciaire.

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Faire dresser tous cahiers des charges, diviser par lots, stipuler toutes constitutions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels ainsi qu'au droit de préemption.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation.

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci, signer tout contrat d'entreprise.

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties tant mobilières qu'immobilières.

Dispenser le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement ;

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilège et d'hypothèque.

A défaut de paiement et en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère, la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

#### **DONT ACTE.**

Fait et passé à Namur, en l'étude.

Et lecture faite, les parties ont signé avec Nous Notaire.

*Suivent les signatures.*

*Enregistré à Namur, 3<sup>me</sup> bureau, le premier décembre 1975, vol. 169, fol. 3, case 17, cinq rôles, cinq renvois.*

*Reçu deux cent vingt-cinq francs (225).*

*Le Receveur,  
(s) VOLON.*

# Résumé du cahier des charges et des conditions générales de vente

## CHAPITRE I

### CONDITIONS GENERALES

#### RESPONSABILITE DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur est responsable de tous les ouvrages de son entreprise jusqu'à réception définitive de l'ensemble des travaux, ou à la prise en possession du propriétaire ou locataire.

**Gros-œuvre** : la responsabilité décennale de l'entrepreneur après réception couvre l'acheteur.

#### MOYENS D'EXECUTION

L'entrepreneur fait usage de tous les moyens d'exécution nécessaires pour mener à bonne fin son entreprise.

Sont donc à ses frais : l'installation et le nettoyage du chantier, la fourniture de l'eau, du courant électrique et autres nécessités du chantier.

#### MURS MITOYENS ET CONSTRUCTIONS VOISINES

Le paiement éventuel du droit d'exhaussement, le mesurage et l'achat des mitoyennetés incombent à la Société vendeuse. Celle-ci se réserve toutefois la propriété de ces

murs mitoyens (pour y appuyer, par exemple, les constructions futures érigées à son initiative ou par des tiers).

Sont à charge de l'entrepreneur de l'ouvrage les ragréages des toitures voisines.

La Société se réserve également le droit d'accès permanent aux voiries des garages, cours et jardins, afin d'assurer le libre passage des véhicules et des piétons vers ses constructions voisines actuelles ou futures.

#### PRESTATIONS DIVERSES ENVERS LES CORPS D'ETAT

L'entrepreneur exécute à ses frais :

- 1) La réparation des enduits dégradés (sauf fissures de tassement) après pose des ouvrages réservés ;
- 2) Le resserrage des châssis et fenêtres ;
- 3) Les percements des murs et hourdis, l'ouverture et la fermeture des gaines ;
- 4) La réparation des maçonneries et plafonnage après la pose des marbreries ;
- 5) La peinture hydrofuge de toutes les pièces encastrées dans la maçonnerie.

## CHAPITRE II

### GROS-ŒUVRE

#### FONDACTIONS

Terrassement et remblais : toutes les fondations seront établies sur un sol suffisamment résistant pour supporter les charges de la construction ; à cet effet, des essais de sol seront effectués par une firme spécialisée, et les fouilles seront établies en tenant compte de ces essais.

#### BETON MAIGRE (laitier)

Composition : 50 kg de ciment H.F.N.  
150 l. de sable rude.  
300 l. de laitier H.F.

Ensemble bien damé ; mélange parfaitement homogène.

#### MAÇONNERIE

- a) En blocs de béton lourd pour caves.
- b) En ARGEX ou similaire pour les maçonneries intérieures des murs extérieurs.
- c) En briques émaillées blanches et noires pour les façades principales, accompagnées de poutres de ceintures en béton lisse, peinture blanche hydrofugée.  
En brique de parement ton brun pour le pignon.

- d) Toutes les cloisons intérieures en plâtre, du type ISO-LAVA (simples 7 cm. ou doubles avec interposition d'un isolant entre appartements).
- e) Les murs intérieurs du parking sont en béton brut et décoffrage.

#### CIMENTAGE ET ASPHALTAGE

Les murs des caves, de locaux d'habitation ou de passage en contact avec les terres seront revêtus d'un cimentage au mortier de ciment N° 1, puis enduits de bitume.

Un feutre asphaltique sera placé partout où une protection contre l'humidité s'impose.

#### SEUILS

En petit granit : adouci aux fenêtres et ciselé aux portes.

#### BETON ARME

Tous les bétons seront exécutés suivant la norme NBN 15. Toutes les indications nécessaires à l'exécution des ouvrages seront établies par le Bureau de Stabilité cité en référence.

Les bétons seront vibrés.

Composition :

Pierres concassées 2/8 - 8/16 - 8/22 (NBN 329) 300 l./m<sup>3</sup>.  
Sables de rivière (NBN 589-1) 400 l./m<sup>3</sup>.  
Ciment type P.H.R. 350 kg/m<sup>3</sup>.  
Fluidité B Adjuvant si nécessaire R'b = 350 kg/cm<sup>2</sup> à 28 jours.

N.B. — Pierres concassées : porphyre ou calcaire.

Acier : TOR Ra = 2.400 kg/cm<sup>2</sup>.

Les planchers seront réalisés en dalles pleines de béton armé.

#### EGOUTS

En grès vernissé intérieurement et extérieurement.

Les raccords seront parfaitement lutés.

Le béton de laitier pour assise sera exécuté suivant nécessité examinée sur place.

Les canalisations suspendues seront solidement assujetties aux supports.

#### DRAIN

Exécuté suivant les nécessités rencontrées sur terrain lors de la construction.

#### ZINGUERIE

En zinc n° 14 garanti de première fusion.

#### TOITURE

Ardoises Eternit 40 × 20 + sous-toiture SISAL-KRAFT.

#### ISOLATION

Une chape, isolant acoustique, est prévue dans tous les locaux d'habitation.

Les parois verticales séparant les appartements et les dégagements communs sont doublées, avec interposition

d'un isolant acoustique ; éventuellement, ces parois peuvent être constituées d'un seul matériau dont les propriétés acoustiques sont au moins équivalentes à ce qui précède.

#### CONDUITS DE VENTILATION

Du type SHUNT ou similaires ; conduits parfaitement lissés et posés selon les plans et indications de la firme spécialisée.

#### ENDUITS SUR MURS ET PLAFONDS

Tous les enduits seront appliqués en deux couches, sur briques et hourdis.

Ils sont de la qualité « à tapisser ».

Les joints formés par deux maçonneries de textures différentes seront entoilés de jute de 10 cm. de large, collée au plâtre. Un joint franc créé au couteau sur toute l'épaisseur de l'enduit pourra éventuellement remplacer cette toile de jute aux endroits où un tassement peut se marquer. Les angles exposés seront protégés par une cornière galvanisée de 1,50 m. de haut, ou de 0,75 m. pour les fenêtres.

Composition :

aux murs :

mortier en gris :

— 1 p. de chaux grasse coulée.

— 1 p. de sable rude.

— 10 kg d'anas de lin par m<sup>3</sup> de mortier.

mortier blanc :

— chaux grasse coulée.

— 5 kg de bourre blanche par m<sup>3</sup> de mortier.

— addition de 25 % de plâtre.

Les enduits sur plafonds seront du type « Enduits minces » et effectués par firme spécialisée.

### CHAPITRE III

## LES PARACHEVEMENTS

#### CHASSIS EN ALUMINIUM

(cfr. descriptif EXPAL).

#### CHAUFFAGE ELECTRIQUE

L'installation est étudiée conformément aux prescriptions des normes belges. Les températures suivantes sont garanties par une température extérieures de — 10° C :

— Living + 22° C  
— Cuisine + 18° C  
— Salle de bains + 25° C  
— Chambres + 15° C

Chauffage par radiateurs directs et accumulation de type AEG ou similaire ou NOB disposés suivant étude et calculs du fabricant.

#### ELECTRICITE

L'installation sera réalisée selon les prescriptions du règlement de la société distributrice et des normes belges en la matière.

Les tubes sont en acier, à raccords lisses, ou en matière thermo-plastique agréée. L'installation est encastrée dans les locaux d'élévation, apparente dans les caves.

Les interrupteurs et prises de courant sont encastrés, sauf en cave. Ils sont de teinte blanche. Les interrupteurs sont à bascule, silencieux.

La partie d'installation réalisée par la société distributrice comprend :

- 1 compteur « éclairage » pour les communs (halls, paliers...).
- 1 compteur « force motrice » pour ascenseur et chaufferie.
- 1 compteur « éclairage » par appartement.

L'éclairage des caves et des courts est repris dans le poste « éclairage des communs ».

Un coffret de manœuvre avec coupe-circuits est prévu dans chaque appartement.

Une installation de parlophone et ouvre-porte automatique est prévue.

Une arrivée en tube est également prévue dans chaque appartement pour l'installation du téléphone (la pose des fils sera réalisée par la R.T.T., au moment de la prise d'abonnement).

Une prise T.V. est prévue sur Télédistribution. Cette antenne captera les postes dont la réception peut être assurée dans des conditions normales d'installation.

Une minuterie est prévue dans les dégagements communs : escaliers, paliers.

✕ Chaque appartement est équipé d'une sonnerie d'entrée.

Les circuits prises sont distincts des circuits des points lumineux.

## APPARTEMENT A

### Hall entrée

1 point lumineux 2 directions.

### W. C.

1 point lumineux simple.

### Cuisine

1 point lumineux 2 directions avec living.  
1 prise III pour cuisinière électrique + neutre.  
1 prise avec terre.  
3 prises bipolaires.

### Living

2 points lumineux simples.  
3 prises bipolaires.

### Chambres II et III

1 point lumineux 2 directions + tirage (× 2).  
2 prises bipolaires (× 2).

### Chambre I

1 point lumineux 2 directions + tirage.  
1 prise bipolaire.

### Salle de bains

1 point lumineux bipolaire.  
Coffret divisionnaire comprenant :  
1 circuit triphasé 20 A.  
1 circuit éclairage 10 A.  
2 circuits prises 15 A.  
1 interrupteur général 63 A.  
3 fusibles automatiques 20 A. pour cuisinière.

## APPARTEMENT B

### Hall entrée

1 point lumineux 2 directions.

### Hall nuit

1 point lumineux simple.

### W. C.

1 point lumineux simple.

## Salle de bains

1 point lumineux bipolaire.

### Chambre I

1 point lumineux 2 directions + tirage.  
2 prises bipolaires.

### Chambre II

1 point lumineux simple.  
1 prise bipolaire.

### Cuisine

1 point lumineux simple.  
1 prise avec terre.  
1 prise III pour cuisinière + neutre.  
3 prises bipolaires.

### Living

2 points lumineux simples.  
3 prises bipolaires.  
Coffret divisionnaire comprenant :  
1 circuit triphasé 20 A.  
1 circuit éclairage 10 A.  
2 circuits prises 15 A.  
1 interrupteur général 63 A.  
3 fusibles automatiques 20 A. pour cuisinière.

## APPARTEMENT C

### Hall entrée

1 point lumineux 3 directions.

### Hall nuit

1 point lumineux 2 directions.

### W. C.

1 point lumineux simple.

### Chambres I - II - III

1 point lumineux 2 directions + tirage (× 3).  
2 prises bipolaires (× 3).

### Salle de bains

1 point lumineux bipolaire.

### Cuisine

1 point lumineux simple.  
1 prise III + terre + neutre.  
1 prise avec terre.  
3 prises bipolaires.

### Living

2 points lumineux simples.  
4 prises bipolaires.  
Coffret divisionnaire comprenant :  
1 circuit triphasé 20 A.  
1 circuit éclairage 10 A.  
2 circuits prises 15 A.  
1 interrupteur général 63 A.  
3 fusibles automatiques 20 A. pour cuisinière.

## APPARTEMENT D

### Hall entrée

2 points lumineux 2 directions.

### W. C.

1 point lumineux simple.

### Chambres I et II

1 point lumineux 2 directions tirage ( $\times 2$ ).  
2 prises bipolaires.

### Salle de bains

1 point lumineux bipolaire.

### Cuisine

1 point lumineux simple.  
1 prise III pour cuisinière + neutre.  
1 prise bipolaire + terre.  
3 prises bipolaires.

### Living

2 points lumineux simples.  
prises bipolaires.

Coffret divisionnaire comprenant :

1 circuit triphasé 20 A.  
1 circuit éclairage 10 A.  
1 circuit prises 15 A.  
1 interrupteur général 63 A.  
3 fusibles automatiques 20 A. pour cuisinière.

## APPARTEMENT E

### Hall entrée

2 points lumineux 2 directions.  
1 prise bipolaire.

### Hall de nuit

1 point lumineux simple.

### W. C.

1 point lumineux simple.

### Salle de bains

1 point lumineux bipolaire.

### Chambres I et II

1 point lumineux 2 directions tirage ( $\times 2$ ).  
2 prises bipolaires ( $\times 2$ ).

### Cuisine

1 point lumineux simple.  
1 prise III + neutre pour cuisinière.  
1 prise bipolaire + terre.  
3 prises bipolaires.

### Living

2 points lumineux simples.  
3 prises bipolaires.

Coffret divisionnaire comprenant :

1 circuit triphasé 20 A.  
1 circuit éclairage 10 A.  
2 circuits prises 15 A.  
1 interrupteur général 63 A.  
3 fusibles automatiques 20 A. pour cuisinière.

## APPARTEMENT F

### Hall entrée

1 point lumineux 2 directions.

### W. C.

1 point lumineux simple.

### Salle de bains

1 point lumineux bipolaire.

### Chambre I

1 point lumineux 2 directions + tirage.  
1 prise bipolaire.

### Chambre II

1 point lumineux 2 directions + tirage.  
2 prises bipolaires.

### Cuisine

1 point lumineux simple.  
1 prise III + neutre pour cuisinière.  
1 prise avec terre.  
3 prises bipolaires.

### Living

3 prises bipolaires.  
2 points lumineux simples.

Coffret divisionnaire comprenant :

1 circuit triphasé 20 A.  
1 circuit éclairage 10 A.  
2 circuits prises 15 A.  
1 interrupteur général 63 A.  
3 fusibles automatiques 20 A. pour cuisinière.

## APPARTEMENT G

### Hall entrée

1 point lumineux 2 directions.

### Hall de nuit

1 point lumineux simple.

### W. C.

1 point lumineux simple.

### Salle de bains

1 point lumineux bipolaire.

### Chambre I

1 point lumineux 2 directions + tirage.  
2 prises bipolaires

### Chambre II

1 point lumineux 2 directions + tirage.  
1 prise bipolaire.

### Cuisine

1 point lumineux simple.  
1 prise III + terre + neutre pour cuisinière.

### **Living**

2 points lumineux simples.  
3 prises bipolaires.

Coffret divisionnaire comprenant :

1 circuit triphasé 20 A.  
1 circuit éclairage 10 A.  
2 circuits prises 15 A.  
1 interrupteur général 63 A.  
3 fusibles automatiques 20 A. pour cuisinière.

### **APPARTEMENT H - I**

#### **Hall entrée**

2 points lumineux 2 directions.

#### **W. C.**

1 point lumineux simple.

#### **Salle de bains**

1 point lumineux bipolaire.

#### **Chambre I**

1 point lumineux 2 directions + tirage.  
2 prises bipolaires.

#### **Cuisine**

1 point lumineux simple.  
1 prise III + terre + neutre pour cuisinière.  
1 prise bipolaire + terre.  
3 prises bipolaires.

#### **Living**

2 points lumineux simples.  
3 prises bipolaires.

Coffret divisionnaire comprenant :

1 circuit triphasé 20 A.  
1 circuit éclairage 10 A.  
2 circuits prises 15 A.  
1 interrupteur général 63 A.  
3 fusibles automatiques 20 A. pour cuisinière.

### **APPARTEMENT J**

#### **Hall entrée**

1 point lumineux 2 directions.

#### **Hall de nuit**

1 point lumineux 2 directions.

#### **W. C.**

1 point lumineux simple.

#### **Débarras**

1 point lumineux simple.

#### **Salle de bains**

1 point lumineux bipolaire.

### **Chambre I**

1 point lumineux 2 directions + tirage.  
3 prises bipolaires.

### **Chambre II**

1 point lumineux 2 directions + tirage.  
1 prise bipolaire.

### **Cuisine**

1 point lumineux simple.  
1 prise III + terre + neutre.  
1 prise avec terre.  
4 prises bipolaires.

### **Living**

2 points lumineux simples.  
3 prises bipolaires.

### **Bureau**

2 points lumineux simples.  
2 prises bipolaires.

Coffret divisionnaire comprenant :

1 circuit triphasé 20 A.  
2 circuits éclairage 10 A.  
4 circuits prises 15 A.  
1 interrupteur général 63 A.  
3 fusibles automatiques 20 A. pour cuisinière.

### **APPARTEMENT K**

#### **Hall entrée**

1 point lumineux simple.

#### **W. C.**

1 point lumineux simple.

#### **Salle de bains**

1 point lumineux bipolaire.

#### **Chambre I**

1 point lumineux 2 directions + tirage.  
2 prises bipolaires.

#### **Cuisine**

2 points lumineux simples.  
1 prise III + terre + neutre.  
1 prise bipolaire + terre.  
3 prises bipolaires.

#### **Living**

2 points lumineux simples.  
2 prises bipolaires.

Coffret divisionnaire comprenant :

1 circuit triphasé 20 A.  
1 circuit éclairage 10 A.  
2 circuits prises 15 A.  
1 interrupteur général 63 A.  
3 fusibles automatiques 20 A. pour cuisinière.

## INSTALLATION SANITAIRE :

### Eau de ville

L'installation sera réalisée suivant les prescriptions communales en vigueur.

Un compteur général est placé en cave.

Des points d'eau sont prévus aux emplacements suivants :

- dans les communs (notamment : une prise d'eau extérieure) ;
- dans les cuisines, w.c., salles de bains.

### Eau chaude

Distribution par boilers électriques individuels de 150 litres, de marque renommée.

### Eaux usées

Les eaux de décharge sont reprises dans les canalisations en P. V. C. de diamètre approprié aux appareils desservis. Ces chutes sont ventilées jusque la toiture ; les W.C. sont ventilés secondairement et les autres appareils sont munis d'une soupape de ventilation automatique.

### Appareils sanitaires

Tous les appareils sont de marque renommée, en porcelaine vitrifiée blanche.

Les baignoires sont cependant en fonte émaillée.

Chaque appartement comporte :

- a) Bain :
  - 1 baignoire avec robinet mélangeur, EF, EC, et pomme de douche amovible.
  - 1 lavabo sur colonne avec robinet EF, EC, porte-essuies, tablette et glace.
  - 1 bidet (sauf 1 chambre, remplacé par W.C.).
  - arrivée d'eau chaude pour les différents appareils.
- b) Hall - W.C. :
  - 1 W.C. monobloc à chasse dorsale.
- c) Cuisine :
  - 1 évier en acier inoxydable avec 2 cuvettes et égouttoir.
  - arrivée d'eau chaude.

### MENUISERIES

#### a) Portes

Les portes d'entrée et d'intérieur (type Galente) des appartements seront en Okoumé tranché à vernir ou à peindre.

Les chambranles et ébrasements métalliques sont à peindre.

La porte d'entrée des appartements est munie d'une serrure de sécurité.

#### b) Mobilier de cuisine

Celui-ci comporte pour chaque appartement :

- 1 évier en acier inoxydable avec 2 cuvettes et égouttoir.
- 1 armoire sous-évier avec tiroir de service et rayon.
- 1 armoire suspendue à 2 portes et rayon.

Le mobilier de cuisine est stratifié extérieurement et intérieurement, avec plan de travail revêtu de plastic dur.

- X — Placards (rangement) en préfabriqué dans le hall.

### REVETEMENTS DE SOLS ET DE MURS

- a) Céramique : 5/5 pour les cuisines, W.C., salles de bains.  
10/10 : 1<sup>er</sup> choix pour les escaliers et paliers d'arrivée.

2<sup>me</sup> choix pour les terrasses.

- ~~b)~~ Tapis plain : pour living, hall d'entrée de chaque appartement, chambres, hall de nuit, bureaux.

- ✓ c) Marbre : pour revêtement de sol : dans l'entrée principale.

- ~~d)~~ Faïence :

— pour revêtement mural au-dessus du plan de travail dans les cuisines.

— dans les W.C. et salles de bains sur une hauteur de 1,20 m. (10 × 20 ou 15 × 15 — 5 tons - 1<sup>re</sup> série).

- e) Cimentage lisse : pour cave.

- f) Carrelage de ciment : pour dégagement - cave : 30 × 30 × 4.

### ASCENSEUR

Charge utile de 300 kg. Cabine spacieuse. (4 personnes).

Marque renommée. Parachute à serrage électrique. Seuil mobile.

Cabine en revêtement Skinplate ou Formica, éclairage indirect, plancher en linoléum.

### VITRERIE

Double vitrage isolant.

### MARBRERIE

Les tablettes de fenêtre seront en petit granit poli (marbre clair).

### PEINTURES

Sont exécutées, les peintures extérieures éventuelles et celles des communs (cage d'escalier, paliers).

## CHAPITRE IV

### PARKING

- Sous-fondations en béton armé.
- Sol en béton de grenailles - Cimentage lissé.
- Voiles en béton armé.

- Toiture : asphaltique sur support en hourdis en béton armé.
- Porte basculante équilibrée en métal peint.
- Pelouses et plantations.

## CHAPITRE V

### RESUME DES CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Les obligations contractées par l'acheteur engagent individuellement et solidairement cet acheteur et ses héritiers.

## A — LES RAPPORTS ENTRE PARTIES, EN COURS D'EXECUTION DU BIEN

Le vendeur a l'obligation de faire construire, avant de le livrer à l'acheteur, le bien qui fait l'objet de la vente.

Pendant la construction du bien, les rapports entre l'acheteur et le vendeur sont régis par les dispositions suivantes :

### GARANTIE

Le constructeur respectera les cautionnements prévus par la loi en la matière.

### PLANS

Le projet a été dressé par l'architecte F. MAERS-CHALCK, à Tamines qui, à ce titre, en a la responsabilité technique.

### MODIFICATIONS

L'architecte se réserve le droit d'apporter aux plans et cahiers des charges les changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires ou qui seraient demandés par les administrations compétentes.

Les modifications ne peuvent excéder en plus ou en moins 5 % en valeur ou en dimensions. Au-dessus de ce montant, elles donnent lieu à décompte. Ces modifications éventuelles seront portées à la connaissance des acheteurs.

### MATERIAUX

Les travaux seront exécutés avec les matériaux indiqués dans la description. En l'absence de description, la finition des ouvrages sera au moins d'une bonne qualité.

L'architecte pourra apporter des changements dans le choix de ces matériaux, pour autant que ces changements ne portent pas préjudice à la qualité prévue initialement.

Ces changements de matériaux proviendraient, par exemple, de l'absence de ces matériaux sur le marché commercial, ou d'une diminution de la qualité de la production, des longs délais de fourniture, ou de la défaillance du fournisseur.

Ces modifications seront, elles aussi, portées à la connaissance des acheteurs.

La décoration des parties communes et des parties privatives vues de l'extérieur est du ressort de l'architecte.

### PAIEMENTS

Les paiements devront être effectués ponctuellement par l'acheteur selon l'échelle de paiement prévue ci-après. Aucun paiement ne pourra être retardé, car il s'agit d'une œuvre commune et la défaillance de l'un des propriétaires peut porter préjudice à l'ensemble.

Les paiements devront être effectués dans les cinq jours de la demande du vendeur. Passé ce délai, les sommes seront productives d'intérêt au taux de quinze pour cent l'an, net d'impôt, et ce de plein droit et sans mise en demeure.

### DEFAUT DE PAIEMENT

Est considéré en défaut de paiement, l'acquéreur qui n'a pas satisfait à ses obligations quinze jours après la première demande du vendeur. Après commandement fait par huissier, resté infructueux pendant trois jours francs, le solde du prix total deviendra exigible de plein droit, et productif d'intérêt au taux de quinze pour cent l'an, net d'impôt, sans préjudice des mesures de poursuite et d'exécution et notamment de la vente sur saisie du bien hypothéqué et sous réserve de dommages et d'intérêts éventuels.

L'acheteur supportera tous les frais découlant de l'inobservation par lui des engagements pris.

Le vendeur se réserve le droit de faire arrêter les travaux jusqu'au moment du paiement des sommes exigibles.

### ECHELLE DES PAIEMENTS

Les paiements se feront comme suit :

- A la signature du compromis de vente sous seing privé. Des arrhes d'un montant de cinq pour cent du prix de vente total.
- Dans les trente jours de la signature du compromis de vente et au plus tard à la signature de l'acte authentique (endéans le délai légal de quatre mois) mais avec intérêts à dix pour cent (10 %) l'an depuis le trente et unième jour jusqu'au jour de l'acte inclus et déduction faite de l'acompte ci-dessus prévu en A.
  - la valeur de la quotité terrain plus droits d'enregistrement et frais de notaire ;
  - la valeur des constructions érigées au jour de l'acte suivant l'échelle des paiements ci-dessous plus T.V.A. plus frais de notaire.

C) Au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

A la réception des factures envoyées suivant l'échelle ci-dessous :

**Echelle des paiements suivant état d'avancement des travaux :**

- 15 % à la pose du hourdis supportant le rez-de-chaussée.
- 10 % à la pose du hourdis supportant le troisième étage.
- 10 % à la pose du hourdis supportant le cinquième étage.
- 10 % à la pose du hourdis supportant le septième étage.
- 10 % à la pose du hourdis supportant le neuvième étage.
- 10 % à la pose de la toiture.
- 5 % à la pose des canalisations d'électricité.
- 5 % au placement des menuiseries extérieures.
- 5 % au placement des vitreries extérieures.
- 5 % au plafonnage.
- 5 % à la pose des carrelages et faïences.
- 5 % à la pose des menuiseries intérieures.
- 5 % à la réception provisoire.

**HYPOTHEQUES ET PRETS**

Si l'acheteur désire durant le cours de construction, donner son appartement en garantie pour sûreté d'un prêt ou d'une ouverture de crédit, il pourrait le faire aux conditions suivantes :

- 1) que les fonds empruntés servent premièrement au paiement du prix dû au vendeur, auquel il sera donné délégation moyennant quoi le vendeur cèdera son rang ;
- 2) que le montant net de la somme empruntée soit suffisant pour couvrir intégralement le vendeur du solde restant dû sur le prix de vente au moment où la délégation lui sera accordée.

**HONORAIRES**

Les honoraires de l'architecte-auteur du projet sont compris dans le prix repris à la convention de vente. Ces honoraires comprennent les devoirs normaux de l'architecte, à l'exclusion des travaux de modification ou d'aménagement des plans initiaux, éventuellement demandés par l'acquéreur.

**B — RECEPTION DES TRAVAUX**

**A — Parties privatives**

L'acquéreur doit réceptionner les travaux.

a) La réception provisoire se fera à la demande de l'entrepreneur formulée par simple lettre dès que les travaux seront achevés dans la partie privative, en présence de l'acquéreur, de l'entrepreneur ou de leurs délégués. Il sera rédigé un procès-verbal en trois exemplaires signés par les parties.

La réception provisoire sera censée avoir lieu dans les dix jours de la demande ci-dessus. Cette date limite sera prise comme date d'entrée en jouissance pour le calcul de la quote-part des frais communs à payer par le propriétaire.

Les menus travaux de mise au point restant à exécuter seront terminés avec toute la célérité possible sans que le non-achèvement puisse être invoqué par le propriétaire pour ne pas payer le solde de son compte ou ne pas supporter les frais de la copropriété.

Il s'agit, en ce qui précède, de la réception provisoire normale.

A côté de cette réception, il est convenu que les cas suivants constituent réception provisoire :

- 1) Le paiement total « SANS RESERVE » de la totalité du prix convenu. Par « RESERVE », il faut entendre des réserves précises écrites, formulées dans le procès-verbal de réception provisoire ou par lettre recommandée par l'acheteur dans les dix jours de la réception provisoire.
- 2) La prise de possession du ou des biens par le client ou ses ayants droit sans avoir exprimé des réserves comme dit au 1) ci-dessus.

3) L'exécution de travaux dans les parties privatives par des corps de métier autres que ceux choisis par l'entrepreneur.

b) La réception définitive aura lieu un an au moins après la réception provisoire et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes.

Le refus de réception est notifié par le propriétaire à l'entrepreneur avec les motifs par lettre recommandée à la poste.

Toutefois, le propriétaire est présumé agréer les travaux provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite de l'entrepreneur d'effectuer la réception à une date déterminée.

**B — Parties communes**

Elles seront réceptionnées, à titre provisoire, à première demande de l'entrepreneur, par ce dernier et par la copropriété et, à titre définitif, par les mêmes et de la même manière.

Il est convenu que constitue réception provisoire l'exécution de travaux dans les parties communes par des corps de métier autres que ceux choisis par l'entrepreneur.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception des parties communes ou d'accepter cette réception — qu'il s'agisse de la réception provisoire ou de la réception définitive — devra être notifié avec ses motifs, par lettre recommandée à la poste et adressée à l'entrepreneur.

Si la validité de la réception provisoire ou définitive requiert la présence d'un copropriétaire et si ce dernier omet de comparaître dans le délai raisonnable que l'entrepreneur

lui aura fixé par exploit d'huissier, le tribunal statuera sur ladite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

Si, au moment de la réception provisoire ou définitive, la société anonyme SIMCO est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'elle présente aux fins de réception, elle n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

### C — Remise des clefs

Il est expressément entendu que l'entrepreneur pourra s'opposer à toute prise de possession avant la réception provisoire et le paiement de la totalité du prix de l'entreprise.

C'est seulement après ces deux formalités que les clés seront remises aux propriétaires.

Ne peut être considéré comme entravant une réception définitive le fait qu'il y aurait certaines retouches à faire à l'un ou l'autre élément, certaines fissures ou retraits découlant du retrait normal des matériaux, certains nettoyages à faire, des essais de chauffage central à effectuer, ceux-ci demandant, pour être probants, des conditions climatiques particulières.

La remise des clés décharge la responsabilité de l'entrepreneur ou de l'architecte vis-à-vis de l'acquéreur, sauf en ce qui concerne la responsabilité décennale.

L'entrepreneur est en tout cas déchargé de toutes responsabilités et garanties pour ce qui suit, l'énumération étant exemplative et non limitative :

- 1) Les solins, scellements, gonds, arrêts, etc..., les canalisations, vitreries, revêtements en carreaux de faïence et autres, les seuils, les jointoiements au plâtre, le mortier ou autre, les enduits au ciment, à la chaux et au plâtre, les mitres, mitrons, boisseaux, bordures.
- 2) Les carrelages, dallages au ciment, granito, faïence, pavements et marbres.

## C — GARANTIES

Après la livraison (remise des clés), le vendeur n'est plus tenu des vices apparents (art. 1642, C.C.).

Les défauts et vices apparents non consignés au procès-verbal de réception ne pourront donc plus faire l'objet de contestation ultérieure de la part de l'acquéreur (l'expérience a, en effet, montré la difficulté d'établir à posteriori l'origine de ces défauts).

Le vendeur reste cependant tenu des vices cachés (art. 1643, C.C.).

Toutefois, cette dernière garantie est limitée à celle qu'il reçoit lui-même des entrepreneurs, à savoir :

- toiture immeuble : dix ans.
- toiture garages : dix ans
- sol, gros-œuvre : dix ans.
- châssis aluminium : dix ans.

- 3) Les plinthes, baguettes d'angle, moulures rapportées, armoires et menuiseries.
- 4) Tout ce qui est quincaillerie et serrurerie.
- 5) Tout ce qui est retrait imputable à la contraction ou au séchage de la matière, à la différence de coefficient de dilatation entre deux matériaux.
- 6) Tout ce qui est sonnette électrique, parlophone, antenne, etc...
- 7) Tout ce qui est tapis plain, recouvrement de sol et de mur à base de vinyl.

En un mot tout ce qui est accessoire pouvant être déplacé ou enlevé sans qu'un édifice soit endommagé quant à sa solidité, clôture ou couverture.

Ces ouvrages, après qu'ils auront été reçus ou agréés, suivant les règles ci-dessus exposées, ne donnent plus lieu à garantie sauf si des réserves ont été faites lors de la constatation contradictoire ; ces réserves indiqueront d'une manière absolument précise la critique.

### PRISE DE POSSESSION

Si l'acquéreur prend possession du bien sans réception ou sans remise de clés, que cette action se fasse de bonne ou de mauvaise foi, de quelque manière que ce soit, et si peu de temps que ce soit, cette occupation des lieux est considérée comme réception et agrégation du bien par l'acquéreur.

Le vendeur se trouve ipso-facto dégagé de ses obligations de réception et ses obligations seront censées avoir été accomplies, ce qui sera constaté unilatéralement par l'entrepreneur (en ce qui concerne la réception) et par le vendeur (pour la livraison). Cette constatation sera faite par huissier. La signification de ce constat à l'acquéreur couvre comme dit plus haut, le vendeur des obligations consécutives à la réception.

- chauffage : un an sur radiateurs.  
deux ans sur vices de montage.
- ascenseur : un an.
- plomberie : un an.
- électricité : un an.
- céramique et autres revêtements de sol et de murs : un an.
- vitrerie : aucune garantie.

Ces différentes garanties prennent cours, soit à la date de réalisation, soit à la date de réception de ces différents travaux par le vendeur, selon contrats d'entreprises. Ces dates seront communiquées aux acquéreurs à la première assemblée.

La garantie est limitée à la réfection des ouvrages défectueux, à l'exclusion de toute indemnité.

## D – ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

**1. ASSURANCES :** Les premières assurances seront contractées par le vendeur dès le début des travaux. Les copropriétaires sont tenus de reprendre les-dites assurances pour une durée de dix ans.

**2. CHARGES :** L'acquéreur devra supporter les frais suivants :

- les contributions annuelles imposées par l'Administration ;
- la fourniture et placement des compteurs d'eau de ville et de chauffage et le raccordement d'eau de ville ;
- la fourniture et le placement des compteurs d'électricité (cabine HT), ainsi que les obligations imposées par la société distributrice ;
- les frais résultant de l'achat des appareils contre l'incendie et les tuyauteries affectées à cet usage.
- les frais de copropriété dès que ces frais seront rendus nécessaires, même si l'immeuble n'est pas encore occupé.
- les taxes communales affectées à l'immeuble (auto-risation de bâtir, taxe au m<sup>3</sup> bâti).

**3. ENTRETIEN :** Outre les garanties données par les différents corps de métier, certaines parties de l'immeuble sont sujettes à un entretien périodique : ascenseur, chauffage, toiture, etc...

Le vendeur présentera aux copropriétaires les contrats d'entretien des firmes qui ont exécuté ces différents travaux.

Il va de soi, que le vendeur dégage sa responsabilité dans les cas où les contrats d'entretien ne seraient pas conclus avec ces entrepreneurs.

**4. PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE :** Le vendeur convoquera la première assemblée générale des copropriétaires. Celle-ci nomme son conseil conformément au règlement de copropriété. L'administration de l'immeuble fonctionne dès ce moment, avec tous les droits réservés par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre. Le syndic est désigné par les copropriétaires ou, à défaut, par le vendeur. Il est nommé pour une période d'un an, et entre en fonction dès que le Président des copropriétaires est nommé. Il lui sera alloué une indemnité consentie par les copropriétaires.

### FONDS DE GARANTIE

Au moment de la livraison de son bien, l'acquéreur devra avoir versé en fonds de garantie, le montant décidé par le Conseil d'Administration.

### INDEX

Le prix des appartements est indexé.

Formule de revision légale sur salaires et matériaux définie dans le contrat d'entreprise et l'acte de vente.

### TAXE

La T.V.A. sera à charge des acquéreurs.

## DELAIS D'ACHEVEMENT

Le délai d'achèvement et les amendes pour retard sont à déterminer dans le compromis de vente et le contrat d'entreprise.

L'architecte,  
(s) F. MAERSCHALCK.

*Certifié véritable, signé « ne varietur » pour demeurer annexé à l'acte de base reçu par Maître Georges MONJOIE, notaire à Namur, le 28 - 11 - 1975.*

*Suivent les signatures.*

*Enregistré à Namur, 3<sup>me</sup> bureau, le premier décembre 1975, vol. 6/21, fol. 40, case 22, vingt-trois rôles, un renvoi.*

*Reçu deux cent vingt-cinq francs (225).*

*Le Receveur,  
(s) VOLON.*

## RESIDENCE « LE SEDROCH »

à JAMBES, rue Pierre du Diable

**Règlement général de copropriété**

## CHAPITRE I

**A – EXPOSE GENERAL****ARTICLE 1 : STATUT DU COMPLEXE**

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577/bis, paragraphe premier du Code Civil (loi du 8 juillet 1924), il est établi ainsi qu'il suit, au chapitre II, le statut du complexe réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction du complexe.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent en tant que « statut réel » à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, et seront opposables aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation du complexe.

**Art. 2 : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

Il est, en outre, arrêté, au chapitre III, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance du complexe et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance d'une partie du complexe à leurs cessionnaires.

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

## CHAPITRE II

**B – STATUT DU COMPLEXE**

## SECTION I

**Art. 3 : DIVISION DU COMPLEXE**

Le complexe comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées, suivant le cas, « appartement », « garage », « parking » ou « cave ».

**Art. 4 : REPARTITION DES PARTIES COMMUNES**

Les parties communes de l'ensemble immobilier sont divisées en millièmes, attribués aux parties privatives, suivant les critères où interviennent entre autres la proportion des valeurs et superficies respectives de chacune d'elles.

**Art. 4 bis :**

Le tableau de répartition de la copropriété est repris à l'annexe 6 de l'acte de base.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures, subies par les valeurs respectives des unités privatives, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites, dans une partie quelconque du complexe, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive de millièmes, telle qu'elle est établie, ne peut être modifiée que par décision de l'Assemblée Générale prise à l'unanimité des copropriétaires, à transcrire au Bureau des Hypothèques.

Au cas où un copropriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux appartements distincts, en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord d'autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement deux appartements d'un même niveau, ou de réunir deux appartements de niveaux différents, mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement « duplex » ; dans ces deux cas, les millièmes attachés aux deux appartements réunis seront additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin ; dans ce cas, le réajustement du nombre de millièmes des appartements modifiés sera fait, par acte authentique, sur les indications de la S. A. « SIMCO », le total des millièmes attachés au deux appartements modifiés devant correspondre au total des millièmes attachés aux deux appartements du type normal.

En cours de construction et selon les nécessités de la vente, la société comparante se réserve le droit de modifier les diverses unités, soit pour réunir deux unités, soit diviser une unité en deux ou plusieurs unités distinctes, étant entendu que le total des millièmes indivis prévus pour une unité

ne peut être modifié et sera réparti entre les diverses sous-unités créées. En cas de division ou de réunion d'unités, un plan modificatif devra être joint à l'acte de vente, acte qui indiquera la nouvelle répartition des millièmes indivis.

#### **Art. 5 : DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES**

Les parties communes du complexe comportent notamment le terrain, le trottoir, les aires de circulation, les murs, l'armature en béton des immeubles, les ornements extérieurs des façades, fenêtres, balustrades, appuis de fenêtres, cheminées, les canalisations et conduites de toutes nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf toutes les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements et locaux dépendant des appartements, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements et locaux, les entrées avec leur porte, les halls d'entrée, les escaliers, les cages d'escaliers, les paliers et couloirs, les ascenseurs complets avec leur machinerie, les locaux affectés aux concierges, les chaudières, les toits surmontant les immeubles avec les descentes, les colonnes, poutres et hourdis, et toutes les parties du complexe qui ne seront pas affectées à l'usage de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après l'usage.

Toutes les parties du complexe qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet 1924, sont communes.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, parkings et caves, dont elles sont l'accessoire et, pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tous droits créés sur un élément privatif grevent de plein droit la fraction de chose commune qui en dépend comme accessoires inséparables.

#### **Art. 6 : DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES**

Chaque propriété privative comporte les parties constitutives de l'appartement, du garage, du parking, de la cave (à l'exception des parties communes) et notamment, le plancher ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat, en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les faces intérieures des fenêtres sur l'extérieur avec leurs éventuels volets intérieurs ou persiennes, les faces intérieures des portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements, garages, parkings, caves et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water, salle de bains, etc...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant les plafonds, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur du bien et qui sert à son usage exclusif ; en outre, tout ce qui se trouve à son usage (par exemple : conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, TV-distribution, FM, etc...).

#### **JOUISSANCE**

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à condition de ne pas nuire au droit des autres copropriétaires et ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des immeubles.

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

Il est interdit au propriétaire de faire même à l'intérieur des locaux privés aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article suivant.

#### **Art. 7 : MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES**

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation écrite de l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des millièmes du complexe. Les frais et honoraires en résultant seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

#### **Art. 8 : MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DU COMPLEXE**

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des millièmes du complexe.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements, parkings, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

#### **Art. 9 : VOLETS - PERSIENNES - RADIO - TELEVISION**

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes, et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du mode agréé par l'Assemblée Générale et d'un type similaire pour l'ensemble du complexe immobilier.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil, de radio-vision, ou de télévision, mais à ce sujet, l'Assemblée Générale fixera, à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

#### **Art. 10 : COMMUNICATION AVEC LES APPARTEMENTS CONTIGUS**

Chaque propriétaire est autorisé à pratiquer des ouvertures dans les murs mitoyens pour faire communiquer les locaux privatifs dont il est propriétaire, avec les locaux privatifs contigus, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble ; la procédure est la même que pour l'article 7 ci-avant.

## SECTION II

### Service et administration du complexe

#### Art. 11 : GERANT - NOMINATION ET ATTRIBUTIONS

Il est fait appel par l'Assemblée Générale aux services d'un gérant. Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble, notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du gérant.

Le gérant paiera lui-même le secrétaire comptable éventuel. Il établira le compte des charges de chaque propriétaire et se fera payer par provision à justifier chaque six mois. Si un propriétaire est défaillant, il pourra réclamer paiement aux autres propriétaires proportionnellement au nombre de leurs millièmes ; ceux-ci pourront alors contraindre, par toutes voies de droit, le défaillant à s'exécuter.

Le gérant peut démissionner quand il le désire, avec préavis de trois mois, prenant cours le premier jour des deuxième ou quatrième trimestres calendrier. Dans ce cas ou après, il est procédé à la nomination d'un nouveau gérant par l'Assemblée Générale pour une période d'un an renouvelable.

#### Art. 12 : POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration du complexe en tant qu'il s'agit d'un intérêt commun, sauf les pouvoirs attribués expressément au conseil de gérance et au gérant.

#### Art. 13 : COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque tous les copropriétaires sont présents, valablement représentés ou dûment convoqués.

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

#### Art. 14 : ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale statutaire se tient d'office chaque année, dans l'agglomération namuroise, aux jour, heure et lieu choisis par le gérant.

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant ensemble un tiers des millièmes.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de trente jours, l'Assemblée peut être convoquée par un des copropriétaires.

#### Art. 15 : CONVOCAION AUX ASSEMBLEES

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée adressée au(x) propriétaire(s) de chaque appartement, garage ou parking. La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au(x) propriétaire(s) contre décharge signée par ce(s) dernier(s).

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation d'une deuxième assemblée sera de cinq jours au moins et de quinze jours au plus.

#### Art. 16 : ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans les convocations.

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

#### Art. 17 : REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

L'Assemblée se compose de tous les copropriétaires et du gérant, qui a voix consultative.

Toutefois, s'il avait mandat des copropriétaires n'assitant pas à l'Assemblée Générale, le gérant sera tenu de les représenter et de voter en leurs lieu et place, suivant les instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou s'il n'est porteur d'une procuration authentique (reçue devant notaire).

Le mandat doit être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que des délibérations relatives à certains objets qu'il détermine, à défaut de quoi ce mandat sera réputé inexistant.

Dans le cas ou par suite d'ouverture de succession ou pour toutes autres causes légales, la propriété d'une partie du complexe se trouverait appartenir soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs, ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous les titulaires de droits connus devront être convoqués à l'Assemblée et auront le droit d'y assister, mais ils devront élire l'un d'entre eux, ayant voix délibérative et qui votera pour compte de la collectivité.

La procuration donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'Assemblée Générale.

Il est toujours permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire, par une procuration sous seing privé.

#### Art. 18 : PRESIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs ; ils peuvent être réélus.

La présidence de la première Assemblée appartient au délégué de la S. A. « SIMCO », qui rend compte verbalement de la gestion provisoire. Cette première assemblée procède à l'élection du bureau.

#### **Art. 19 : BUREAU**

Le bureau est composé du président, assisté de deux assesseurs ; à défaut de ces derniers, du président, assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes.

#### **Art. 20 : LISTE DE PRESENCE**

Il est tenu une liste de présence, qui devra être signée par les propriétaires qui assistent à l'Assemblée Générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

#### **Art. 21 : MAJORITES**

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

Lorsque l'unanimité est requise, il ne s'agit pas de l'unanimité des membres présents à l'Assemblée Générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications au gros-œuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent une majorité des trois quarts de la totalité des voix du complexe.

#### **Art. 22 : NOMBRE DE VOIX**

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes.

#### **Art. 23 : QUORUM DE PRESENCE**

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative la moitié des copropriétaires, possédant ensemble plus de la moitié des millièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibérera valablement, quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale (article 21).

#### **Art. 24 : COMPTES DE GESTION**

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.

Le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

#### **Art. 25 : PROCES-VERBAUX**

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le Président et les deux assesseurs.

Tout copropriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement au siège social, en présence du gérant qui a la garde des archives.

### SECTION III

## **Répartition des charges et recettes communes**

#### **A. Entretien et réparations**

##### **Art. 26 :**

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration de choses communes, sous réserve de ce qui est dit aux présentes, notamment en ce qui concerne le chauffage et l'eau chaude.

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même en ce qui concerne les dépenses relatives aux ascenseurs et à l'éclairage des entrées, escaliers, couloirs et dégagements.

##### **Art. 27 : CATEGORIES**

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

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

##### **Art. 28 : REPARATIONS URGENTES**

Le gérant a plein pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

##### **Art. 29 : TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS**

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le Président et les deux assesseurs qui forment ensemble le conseil de gérance ; ce dernier sera juge du point de savoir si une assemblée est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

##### **Art. 30 : REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES, MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION**

Ces travaux doivent être demandés par les propriétaires possédant ensemble au moins un quart des millièmes.

Ils ne pourront être décidés que par les propriétaires possédant au moins trois quarts des millièmes.

Une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois quarts des voix et sera obligatoire pour tous.

#### **Art. 31 : ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES**

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

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leur appartement, garage au gérant de l'immeuble (sous pli fermé et scellé si le copropriétaire le désire) de manière à pouvoir accéder à l'appartement ou au garage, si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

#### **B. Impôts - Responsabilité civile - Charges**

##### **Art. 32 : IMPOTS**

A moins que les impôts relatifs au complexe ne soient établis directement sur chaque local privé, les impôts seront réputés charges communes.

##### **Art. 33 : REPARTITION DES CHARGES**

La responsabilité du fait du complexe (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges du complexe se répartissent suivant la formule de la copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses

communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou propriétaires.

##### **Art. 34 : AUGMENTATION DES CHARGES**

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

##### **Art. 35 : EMMENAGEMENT ET DEMENAGEMENT**

L'emménagement et le déménagement des meubles ne pourront se faire que par l'extérieur, au moyen d'un dispositif de levage installé par un entrepreneur désigné à cette fin.

Toutes dégradations commises à la façade et d'autres parties de l'immeuble au cours de ces déménagements seront à supporter par le propriétaire en cause sur simple demande lui adressée par le Président, avec facture justificative.

Dans le cas où l'importance du déménagement serait par trop minime, il serait autorisé de passer par la cage d'escalier, pour autant que l'absolue nécessité s'en fasse sentir et sur présentation d'un permis signé par le Président.

Dans ce cas, l'examen préalable de la cage d'escalier et de l'entrée serait fait aux fins de pouvoir constater exactement les dégâts qui auraient éventuellement été commis.

En aucun cas, l'ascenseur ne pourra être utilisé pour les déménagements.

#### **C. Recettes**

##### **Art. 36 : RECETTES**

Dans le cas où des recettes seraient effectuées, à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

### SECTION IV

## **Assurances - Reconstruction**

##### **Art. 37 : ASSURANCE INCENDIES ET ACCESSOIRES**

L'assurance tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite, à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre et les explosions causées par le gaz et les accidents causés par l'électricité, recours éventuel des tiers, tempêtes, éventuellement dégâts des eaux, le tout pour les sommes à déterminer par l'Assemblée Générale.

La première assurance sera souscrite par la S. A. SIMCO.

Le gérant devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le

gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, le signer valablement à leur place.

##### **Art. 38 : SURPRIME**

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

##### **Art. 39 : EXEMPLAIRES**

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

##### **Art. 40 : ENCAISSEMENT DES INDEMNITES**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice ; leur intervention sera donc demandée.

#### **Art. 41 : AFFECTATION DES INDEMNITES**

##### **A. Si le sinistre est partiel :**

Le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, au prorata de la quotité de la propriété foncière de chaque copropriétaire.

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

##### **B. Si le sinistre est total :**

L'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois quarts de la totalité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé le supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

Toutefois, au cas où une Assemblée Générale déciderait de la reconstruction du complexe, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci, dans le mois de décision de l'assemblée ou si tous ne désirent pas acquiescer à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par des experts nommés par le tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus un tiers d'année en année, avec les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si le complexe n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

#### **Art. 42 : ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES**

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

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

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

#### **Art. 43 : ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE**

Une assurance responsabilité civile sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant survenir aux tiers à l'immeuble du fait de celui-ci.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'Assemblée Générale.

Les primes seront payées par le gérant ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires des unités privatives comme il est dit ci-dessus.

#### **Art. 44 : CONCIERGE**

Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant survenir aux concierges ou personnel employé par la communauté du fait de leurs travaux et contre les dommages que les concierges pourraient occasionner aux tiers ou aux occupants de l'immeuble.

## CHAPITRE III

# C – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DU COMPLEXE

### Art. 45 : MAJORITE

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants droit, qui pourra être modifié par l'Assemblée Générale, à la majorité des deux tiers des voix.

### Art. 46 : PROCES-VERBAUX

Les modifications devront figurer à leur date, au livre des procès-verbaux des assemblées générales, et être en outre, insérées dans un livre dénommé « Livre de gérance », tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte,

le statut du complexe, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

En cas d'aliénation d'une partie du complexe, le copropriétaire qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie du complexe, est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées ; il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

## SECTION I

### Entretien

### Art. 47 : TRAVAUX D'ENTRETIEN

Les travaux de peintures aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'Assemblée Générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'ensemble sa tenue de bon soins et d'entretien.

### Art. 48 : ENTRETIEN DES CHEMINEES

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an par un ramoneur-juré. Ils doivent en justifier au gérant.

### Art. 49 : CONTRAT D'ENTRETIEN

Un contrat d'entretien sera passé avec les firmes ayant placé les ascenseurs, les adoucisseurs d'eau, etc... aux fins d'entretien des installations en parfait état de marche, ainsi que les installations de chauffage.

## SECTION II

### Aspect

### Art. 50 : ESTHETIQUE

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, ni enseigne, ni réclame, linges et autres objets.

Les rideaux devront être uniformes suivant un modèle déterminé par l'Assemblée Générale.

Ils seront de teinte blanche, ou à tout le moins, doublé en blanc.

## SECTION III

### Ordre intérieur

### Art. 51 : DEPOT DANS LES PARTIES COMMUNES

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures ou jouets d'enfants, les caisses de déménagement.

### Art. 52 : TRAVAUX DE MENAGE

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

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués, les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

### Art. 53 : INSTALLATION DU GAZ

La cuisine devra se faire à l'électricité ou au gaz distribué par la société agréée.

Il est strictement défendu d'utiliser dans le complexe du gaz butane ou propane en bonbonnes.

### Art. 54 : ANIMAUX

Les occupants du complexe sont autorisés à titre de simple tolérance, de posséder dans l'immeuble des pets

chiens, chats et oiseaux. Dans les parties communes, les animaux seront tenus en laisse.

Si l'animal est source de nuisance, par bruits, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du gérant ou d'une assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement de dommages et intérêts (trois cent francs par jour de retard), sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par la voie judiciaire.

#### **Art. 55 : VIDE-POUBELLES**

L'emploi judicieux du vide-poubelles est également subordonné à certains impératifs.

a) Lors de l'eménagement, éviter d'y jeter des cartons et des papiers d'emballage, chiffons, etc... Les déposer directement dans les poubelles prévues, installées dans les locaux ad hoc.

b) Ne jamais jeter de verres ou de bouteilles cassées. Ceci pourrait blesser dangereusement la personne chargée d'un éventuel débouchage.

c) Les fleurs seront coupées en petits tronçons.

d) Les épiluchures de légumes trouveront plus facilement leur chemin sans emballage. Par contre, les reliefs du repas, avec sauce de viande ou arêtes de poisson, demandent un bon papier étanche bien ficelé et formant un petit paquet, simple mesure d'hygiène.

Le débouchage est difficile, de par l'accès peu aisé des conduits ; il coûte très cher, vu le manque de main-d'œuvre dans les professions de ce genre. Si tel cas se produit, c'est la communauté qui aura à supporter les frais de débouchage à moins que le responsable ne puisse être identifié.

e) Les vide-poubelles ne peuvent en aucun cas être utilisés pour l'évacuation de matières inflammables, toxiques, liquides ou visqueuses.

f) La politesse élémentaire exige l'emballage, avant de les jeter dans les vide-poubelles, de certains objets dont la vue n'est pas très plaisante.

### SECTION IV

## **Moralité - Tranquillité**

#### **Art. 56 : OCCUPATION EN GENERAL**

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants du complexe devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et jouir suivant la notion 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 ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

Il est strictement défendu de laisser jouer les enfants dans les parties communes (escaliers, halls, aires de circulation, etc...).

L'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F. et T.V. et pick-up est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et de télévision.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privatifs, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

#### **Art. 57 : ACCES AUX LOCAUX COMMUNS**

Les copropriétaires ne pourront avoir accès dans les locaux compteurs, cabine haute-tension et chaufferie sans être accompagnés par un concierge ou un membre du conseil d'administration. Ces locaux seront constamment fermés à clé.

#### **Art. 58 : PRODUITS EXPLOSIFS OU INFLAMMABLES**

Les copropriétaires ne pourront introduire dans le complexe de matières inflammables, explosives ou malodorantes ou insalubres. Exemple : bouteille contenant du gaz liquide.

#### **Art. 59 : BAUX**

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement le complexe, en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

#### **Art. 60 : CHARGES MUNICIPALES**

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

### SECTION V

## **Ascenseurs**

#### **Art. 61 : USAGE**

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'Assemblée Générale statuant à la simple majorité des voix.

## SECTION VI

### Destination des locaux

#### Art. 62 : DESTINATION DES APPARTEMENTS, CAVES, GARAGES ET PARKINGS

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront toutefois être affectés à l'exercice d'une profession libérale, ou à l'usage de bureaux.

L'exercice d'une profession dans le complexe ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants et ne pourra nuire au caractère bourgeois et au calme du complexe.

L'Assemblée pourra prendre toutes mesures pour faire respecter cette clause et pourra, à la simple majorité des voix, faire cesser l'activité d'un des occupants.

Chacun des propriétaires d'appartement devra, lorsqu'il sera sur le point de louer, s'assurer que la profession de son candidat-locataire ne l'expose pas à l'application de la présente clause et à l'intervention de l'Assemblée Générale.

Il est interdit de faire dans les garages un dépôt quelconque de marchandises sans l'autorisation écrite des copropriétaires.

De même, il est interdit d'y faire un dépôt d'essence, d'huile ou d'autres carburants supérieur à 100 litres.

Les emplacements de parking sont destinés uniquement au stationnement de véhicules automobiles (et éventuellement de motocyclettes) ; il est strictement interdit d'y placer

des caravanes, camions, bateaux, etc... ainsi que tout véhicule hors d'usage et/ou non immatriculé.

#### Art. 63 : PUBLICITE ET ENSEIGNES

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'Assemblée Générale, de faire de la publicité dans le complexe.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée (voir aussi l'article 50).

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'Assemblée Générale, une plaque du modèle autorisé par l'Assemblée, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la grille, porte d'entrée ou porche, ou à tout autre endroit prescrit par l'Assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'Assemblée ; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Chacun disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte peuvent figurer les nom, profession du titulaire ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'Assemblée Générale.

## SECTION VII

### Chauffage et distribution d'eau chaude

#### Art. 64 : FONCTIONNEMENT ET FRAIS

Le chauffage et la production d'eau chaude des parties communes fonctionnent suivant les directives de l'Assemblée Générale, statuant à la simple majorité des voix, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur normal dans ses locaux.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants des appartements et garages.

Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement relatifs à ces services sont répartis entre les propriétaires, proportionnellement au nombre de millièmes possédés par chacun d'eux.

Les commandes de chauffage des locaux privatifs et communs devront toujours rester ouvertes de manière telle que la température de ces locaux soit toujours de cinq degrés au-dessus de zéro. Ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées pour n'importe quelle cause que ce soit, durant la période de chauffage.

## SECTION VIII

### Gérance

#### Art. 65 : CONSEIL DE GERANCE

Le conseil de gérance est composé du Président et des deux assesseurs.

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

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

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et régulier des ascenseurs.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Le conseil de gérance délibérera valablement, si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité des voix.

En cas de partage des voix, la voix du Président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises.

Le procès-verbal sera signé par les membres présents.

#### **Art. 66 : NOMINATION DU GERANT**

L'Assemblée Générale élit un gérant qu'elle a seule pouvoir de révoquer. Elle lui confie la mission de gérer et d'administrer la chose commune sous réserve du contrôle du conseil de gérance et des attributions réservées à ce dernier organisme. Le gérant pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

#### **Art. 67 : ATTRIBUTIONS DU GERANT**

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central et de tous autres appareillages communs.

Il surveille les concierges qu'il choisit ou congédie, leur donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables mais non urgentes et celles ordonnées par l'Assemblée Générale.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les lever à qui de droit.

Il tient aussi les documents comptables et notamment :

1. Le grand livre où sont consignées toutes les entrées et les sorties et les comptes des propriétaires avec inscription des débits et des paiements de chaque propriétaire.
2. Le facturier, où sont collectionnés tous les documents comptables.
3. Le tableau de répartition des dépenses et les sommes à payer par chacun des propriétaires.

#### **Art. 68 : ENTRETIEN GENERAL**

Le gérant veille au bon entretien général du complexe.

#### **Art. 69 : CONTESTATIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES**

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers.

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

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

#### **Art. 70 : COMPTES DU GERANT**

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'Assemblée Générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge, s'il y a lieu.

Il présente ses comptes à chacun des copropriétaires aux époques fixées par l'Assemblée Générale comme dit ci-dessus.

Mensuellement, le gérant présente les comptes au Président et aux membres du conseil et demande au Président de signer les chèques du mois.

Le Président paraphe en-dessous de chaque contrôle de compte, aucune inscription nouvelle ne peut être faite avant que les précédentes ne soient approuvées par le Président.

Trimestriellement, le gérant présente en même temps que la balance mensuelle, le tableau de répartition des dépenses et leur attribution à chaque propriétaire.

Le conseil contrôle ces dépenses. Après approbation, le gérant expédie à chacun le tableau aux fins d'encaissement de la quote-part lui attribuée.

Annuellement, le gérant établit l'inventaire général des objets et des pécules.

Il fait la situation et la soumet au Président, qui la fait vérifier par le Conseil avant de la présenter à l'Assemblée pour décharge.

#### **Art. 71 : PROVISION**

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de la provision est fixé par l'Assemblée Générale.

L'Assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'Assemblée ; à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner le propriétaire en défaut et faire exécuter les décisions prononcées.

Les sommes dues par le défaillant produiront, de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de dix pour cent l'an, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à l'indivision.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement, il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant.

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

### SECTION IX

#### **Charges communes**

#### **Art. 72 : DETERMINATION**

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, dont il est question au statut du complexe, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires, en proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les dépenses de chauffage.

Telles sont les dépenses du gaz et de l'électricité, pour l'entretien des parties communes, et éventuellement, des versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du gérant, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance, etc...

**ELECTRICITE : Eclairage des parties communes et consommation d'énergie des ascenseurs.**

Ces frais sont supportés par tous les copropriétaires comme il est dit plus avant.

**EAU FROIDE :** Les copropriétaires supporteront également en proportion du nombre de millièmes attachés à leur propriété privative, la consommation d'eau, tant individuelle que pour les parties communes et pour laquelle il n'y a que des compteurs généraux.

**GAZ - EAU - ELECTRICITE :** La copropriété étant subrogée dans tous les droits des sociétés distributrices de courant électrique, gaz et eau, les fournitures pourront être suspendues dans les locaux privatifs de l'un ou l'autre propriétaire défaillant.

La suspension des fournitures sera réalisée sur décision motivée du conseil de gérance, qui sera signifiée à l'intéressé par lettre recommandée à la poste.

## Charges privatives

**Art. 73 : ELECTRICITE - GAZ - TELEPHONE - CODITEL**

Les consommations individuelles de l'électricité, du gaz, du téléphone, de Coditel et tous frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire.

**Art. 74 : MODIFICATIONS**

La répartition proportionnelle du nombre de millièmes des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

## SECTION X

### Dispositions générales et diverses

**Art. 75 : LITIGES**

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant au sujet de l'interprétation à donner à des dispositions du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'Assemblée Générale en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal est dressé.

Si le désaccord persiste, il sera recouru à l'arbitrage prévu dans l'acte de base.

**Art. 76 :**

**A) ENTRETIEN**

Pour les travaux d'entretien, tels que ceux concernant par exemple le chauffage, les sanitaires, l'électricité, etc... les propriétaires sont tenus de permettre l'accès de leurs locaux.

Les contrats d'entretien originaires seront souscrits par la S. A. « SIMCO », qui s'en fera rembourser par les propriétaires proportionnellement aux millièmes attribués à leur bien.

**B) ASSURANCES**

L'assurance incendie et responsabilité diverse sera prise par l'entrepreneur dès le début des travaux, pour une durée de dix ans, à une compagnie choisie par l'entrepreneur. La prime sera payée par l'acheteur lors de l'entrée en jouissance, proportionnellement aux millièmes attribués à son bien.

*Certifié véritable, signé « ne varietur » pour demeurer annexé à l'acte de base reçu par Maître Georges MONJOIE, notaire à Namur, le 28 - 11 - 1975.*

*Suivent les signatures.*

*Enregistré à Namur, 3<sup>me</sup> bureau, le premier décembre 1975, vol. 6/21, fol. 40, case 22, vingt-cinq rôles, sans renvoi.*

*Reçu deux cent vingt-cinq francs (225).*

*Le Receveur,  
(s) VOLON.*

## RESIDENCE « LE SEDROCH »

à JAMBES, rue Pierre du Diable

**Description de l'Immeuble**

N.B. — Toute description s'entend en regardant la façade principale de l'immeuble depuis la rue Pierre du Diable.

**SOUS-SOLS (PARKINGS)****Parties communes**

- la rampe d'accès aux emplacements de garage pour voiture.
- les aires de circulation et de manœuvre.
- le sas d'accès avec son escalier.
- un local pour remise de vélos, motos, et voitures d'enfants.

**Parties privatives**

- 23 emplacements pour garage de voiture numérotés de 1 à 23.

**SOUS-SOLS (CAVES)****Parties communes**

- la cage d'escalier et d'ascenseur.
- les couloirs de dégagement et d'accès.
- les descentes d'égouts et vide-ordures.
- trois locaux vide-ordures.
- un local pour compteurs eau - électricité - gaz.

**Parties privatives**

- 35 caves numérotées de 1 à 35.

**REZ-DE-CHAUSSEE****Parties communes**

- le terrain avec ses aires d'agrément et de circulation.
- les trottoirs.
- le hall d'entrée.
- la cage d'escalier.
- la cage d'ascenseur.
- le hall d'accès aux appartements.
- la cabine Haute Tension.

**Parties privatives**

- 7 parkings numérotés de 24 à 30 situés dans la cour.
- un garage numéro 1 (pour 1 voiture) situé à l'arrière.
- un garage numéro 2 (pour 2 voitures) situé à l'arrière.
- un appartement numéro F situé à l'avant gauche comprenant : hall, salle de bains, W.C., cuisine, living, 2 chambres.
- un appartement numéro H situé à l'arrière gauche comprenant : hall, hall de nuit, W.C., cuisine, living, salle de bains, 1 chambre.

- un appartement numéro I situé à l'extrême droite comprenant : hall, W.C., salle de bains, cuisine, living, 1 chambre, 1 terrasse.
- un appartement numéro G situé à l'avant droit comprenant : hall, hall de nuit, salle de bains, W.C., cuisine, living, 2 chambres.

**ETAGES 1 A 8****NOTE GENERALE**

Les niveaux d'étage 1 à 8 comportent des unités d'appartements réparties en types A - B - C - D - E.

**TYPE A**

- L'appartement type A est situé à l'extrême gauche et comprend :  
hall, hall de nuit, salle de bains, W.C., cuisine, living, 3 chambres, balcon.

**TYPE B**

- L'appartement type B est situé au centre droite (uniquement aux étages 1 et 2) et comprend :  
hall, hall de nuit, salle de bains, W.C., cuisine, living, 2 chambres, 2 balcons.

**TYPE C**

- L'appartement type C est situé à l'avant et à l'arrière à l'extrême droite (uniquement aux étages 1 et 2) et comprend :  
hall, hall de nuit, salle de bains, W.C., cuisine, living, 3 chambres, balcon, terrasse.

**TYPE D**

- L'appartement type D est situé à l'arrière gauche et comprend :  
hall, hall de nuit, W.C., cuisine, salle de bains, deux chambres, living, balcon.

**TYPE E**

- L'appartement type E est situé à l'extrême droite (uniquement aux étages 3 à 8) et comprend :  
hall, hall de nuit, W.C., salle de bains, cuisine, living, 2 chambres, balcon.

**PREMIER ETAGE****Parties communes**

- le palier d'étage.
- la cage d'escalier.
- la cage d'ascenseur.
- un débarras.

### Parties privatives

- un appartement type A numéroté A1.
- un appartement type D numéroté D1.
- un appartement type B numéroté B1.
- un appartement type C numéroté C1.

### DEUXIEME ETAGE

#### Parties communes

- mêmes parties communes qu'au premier étage.

#### Parties privatives

- un appartement type A numéroté A2.
- un appartement type D numéroté D2.
- un appartement type B numéroté B2.
- un appartement type C numéroté C2.

### TROISIEME ETAGE

#### Parties communes

- mêmes parties communes qu'au premier étage.

#### Parties privatives

- un appartement type A numéroté A3.
- un appartement type D numéroté D3.
- un appartement type E numéroté E3.

### QUATRIEME ETAGE

#### Parties communes

- mêmes parties communes qu'au premier étage.

#### Parties privatives

- un appartement type A numéroté A4.
- un appartement type D numéroté D4.
- un appartement type E numéroté E4.

### CINQUIEME ETAGE

#### Parties communes

- mêmes parties communes qu'au premier étage.

#### Parties privatives

- un appartement type A numéroté A5.
- un appartement type D numéroté D5.
- un appartement type E numéroté E5.

### SIXIEME ETAGE

#### Parties communes

- mêmes parties communes qu'au premier étage.

#### Parties privatives

- un appartement type A numéroté A6.
- un appartement type D numéroté D6.
- un appartement type E numéroté E6.

### SEPTIEME ETAGE

#### Parties communes

- mêmes parties communes qu'au premier étage.

#### Parties privatives

- un appartement type A numéroté A7.
- un appartement type D numéroté D7.
- un appartement type E numéroté E7.

### HUITIEME ETAGE

#### Parties communes

- mêmes parties communes qu'au premier étage.

#### Parties privatives

- un appartement type A numéroté A8.
- un appartement type D numéroté D8.
- un appartement type E numéroté E8.

### NEUVIEME ETAGE

#### Parties communes

- le palier d'étage.
- la toiture.
- la cage d'escalier.
- la cage d'ascenseur.
- débarras.

#### Parties privatives

- un appartement numéroté J situé à gauche et qui comprend :  
hall, hall de nuit, cuisine, W.C., salle de bains, 2 chambres, 1 bureau, living, 5 terrasses, 1 débarras.
- un appartement numéroté K situé à droite et qui comprend :  
hall, salle de bains, W.C., cuisine, 1 chambre, living, 2 terrasses.

*Certifié véritable, signé « ne varietur » pour demeurer annexé à l'acte de base reçu par Maître Georges MONJOIE, notaire à Namur, le 28 - 11 - 1975.*

*Suivent les signatures.*

*Enregistré à Namur, 3<sup>me</sup> bureau, le premier décembre 1975, vol. 6/21, fol. 40, case 22, cinq rôles, sans renvoi.  
Reçu deux cent vingt-cinq francs (225).*

*Le Receveur,  
(s) VOLON.*

## Avis de réception d'une demande de bâtir (1)

(A établir en triple exemplaire)

Conformément à l'article 53 de la loi du 29 mars 1962, organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, l'administration communale précitée accuse réception de la demande et des pièces tendant à obtenir l'autorisation de construire un immeuble à appartements rue Pierre du Diable, à Jambes.

Il a été constaté que le dossier relatif à cette demande est complet.

(2) .....

.....

.....

Le 18 décembre 1974.

Le secrétaire communal,  
M. DECRAUX.

Pour le Bourgmestre,  
l'Echevin délégué,  
A. ANTOINE.

Exemplaire destiné (biffer les mentions inutiles)

— au demandeur : M. Sté Cve HEINEN, rue de Dave, 323 à 5100 Jambes.

— à l'Administration provinciale de l'Urbanisme.

— à l'Administration communale.

(1) A délivrer : a) sur-le-champ lorsque la demande est déposée à la Maison communale, si le dossier est complet / b) dans les 5 jours de la réception de la demande par la poste.

Dans le cas (b), l'avis de réception sera envoyé par pli recommandé à la poste et, le cas échéant l'alinéa 2 ci-dessus sera rempli.

**DEMANDE DE BATIR. — Expédition de la décision du collège échevinal (octroi ou refus) au requérant. —  
Lette d'envoi.**

---

Province de  
NAMUR  
Arrondissement de  
NAMUR  
Commune de  
JAMBES

Jambes, le 27 février 1975.  
GH/Th/12/849

**Recommandé**

**COMMUNICATION DE LA DECISION  
CONCERNANT UNE DEMANDE DE BATIR**

M. Sté Coopérative HEINEN  
rue de Dave, 323  
à 5100 Jambes

Monsieur,

Comme suite à votre demande du 18 décembre 1974 pour laquelle nos services vous ont délivré un avis de réception à la date du 19 décembre 1974, nous avons l'honneur de vous signifier par la présente, conformément à l'article 54 de la loi du 29 mars 1962 portant organisation de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, une copie déclarée conforme de notre décision du 4 janvier 1975 vous octroyant le permis de bâtir un immeuble à appartements le long de la rue Pierre du Diable sur la parcelle cadastrée section E n° 145 - 146 - 148 a.

Nous croyons devoir attirer votre attention sur les dispositions légales reproduites après la présente décision, ainsi que sur l'article 5 de l'arrêté royal du 3 décembre 1962 (Moniteur belge du 12 janvier 1963) d'où il ressort que vous êtes tenu d'informer l'autorité communale du commencement et de l'achèvement de la construction autorisée.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

POUR LE COLLEGE :

Le secrétaire,  
(s) M. DECRAUX.

Pour le bourgmestre,  
l'Echevin délégué,  
(s) Dr J. MATERNE.

POUR COPIE CONFORME, (2)

transmise avec un exemplaire de la décision, à Monsieur le Directeur provincial de l'Urbanisme.

Le secrétaire communal,  
M. DECRAUX.

Pour le bourgmestre,  
l'Echevin délégué,  
Dr J. MATERNE.

(1) Biffer les mentions inutiles.

(2) En même temps que la notification au demandeur, en ce qui concerne les communes ayant utilisé le modèle A ou le modèle C.

---

**Permis de bâtir**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS DU COLLEGE ECHEVINAL**

---

SEANCE du 4 Janvier 1975

Présents : Monsieur H. HALLET, Bourgmestre ff, Président,  
Messieurs A. MIGEOT, Dr J. MATERNE  
et A. ANTOINE, échevins,  
et Monsieur M. DECRAUX, secrétaire.

**LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,**

Vu la demande introduite par la Société Coopérative HEINEN,  
relative à un bien sis rue Pierre du Diable, et tendant à obtenir l'autorisation de  
construire un immeuble à appartements.

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du  
18 décembre 1974 ;

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

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

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

(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien,  
un plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté royal du 7-12-1954 (plan  
n° 9), autre que celui prévu par l'article 17 de la loi organique du 29 mars 1962 ;

(3) Vu le règlement communal sur les bâtisses ;

**ARRETE :**

**Article 1<sup>er</sup>** — Le permis est délivré à la Société Coopérative HEI-NEN pour construire un immeuble à appartements rue Pierre du Diable, en cette commune.

Les dispositions particulières reprises ci-contre devront être scrupuleusement respectées.

(4) **Article 2** —

**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 échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins 8 jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

**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.

Ainsi fait en séance comme ci-dessus.

Par le Collège :

Par ordre :

Le secrétaire,  
M. DECRAUX.

Le président,  
H. HALLET.

Pour extrait conforme :

Délivré le 18 février 1975

Le secrétaire communal,  
M. DECRAUX.

Pour le bourgmestre,  
L'Echevin délégué,  
Dr J. MATERNE.

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

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

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

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

MINISTÈRE DES TRAVAUX PUBLICS

**Administration de l'Urbanisme et  
de l'Aménagement du Territoire**

PROVINCE DE NAMUR

B. 41414

5000 NAMUR, le 18-03-1975.

Bd. Frère Orban, 5

Tél. 22 37 33.

Société Coopérative HEINEN

Rue de Dave, 323

5100 Jambes

OBJET : **Jambes**

CAS : **Const. immeuble à appartements**

**PERMIS DE BATIR** (article 46 de la loi du 29-3-1962 organique de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, modifiée par celle du 22-12-1970)

Monsieur,

J'ai l'honneur d'accuser réception du dossier relatif au cas visé sous rubrique me transmis par l'Administration communale en date du 10-3-1975.

Après vérification, il appert que le permis de bâtir délivré est conforme aux prescriptions du plan particulier d'aménagement en vigueur.

En conséquence, ledit permis peut sortir ses effets dès à présent.

Veillez agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour l'Ingénieur en Chef-Directeur,

Le Secrétaire d'Administration,

A. HUET.

*Certifié véritable, signé « ne varietur » pour demeurer annexé à l'acte de base reçu ce jour. Namur, le 28-11-1975.*

*Suivent les signatures.*

*Enregistré à Namur, 3<sup>me</sup> bureau, le premier décembre 1975, vol. 6/21, fol. 40, case 22, cinq rôles, sans renvoi.*

*Reçu : deux cent vingt-cinq francs (225).*

*Le Rceveur,  
(s) VOLON.*

## RESIDENCE « LE SEDROCH »

ANNEXE 6

à JAMBES, rue Pierre du Diable

## TABLEAU DE REPARTITION DE LA COPROPRIETE

N° de l'unité	Nombre de 1/10.000
Appartement F	240
Appartement H	207
Appartement G	222
Appartement I	222
Appartement A1	334
Appartement A2	334
Appartement D1	261
Appartement D2	261
Appartement B1	258
Appartement B2	258
Appartement C1	344
Appartement C2	344
Appartement A3	334
Appartement A4	334
Appartement A5	334
Appartement A6	334
Appartement A7	334
Appartement A8	334
Appartement D3	261
Appartement D4	261
Appartement D5	261
Appartement D6	261
Appartement D7	261
Appartement D8	261
Appartement E3	294
Appartement E4	294
Appartement E5	294
Appartement E6	294
Appartement E7	294
Appartement E8	294
Appartement J	407
Appartement K	252
Caves 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 9 - 10 - 11 - 12 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 26 - 27 - 30 - 31 (5/10.000 par unité)	110
Caves 8 - 23 - 24 - 32 - 33 - 34 (7/10.000 par unité)	42
Caves 13 - 14 - 15 (4/10.000 par unité)	12
Cave 25	6
Caves 28 - 29 (4/10.000 par unité)	8
Cave 35	8
Garage 1 voiture	34
Garage 2 voitures	49
Parkings n° 1 à 27 (15/10.000 par unité)	405
Parkings 28 - 29 - 30 (16/10.000 par unité)	48
<b>TOTAL</b>	<b>10.000</b>

L'architecte,  
(s) F. MAERSCHALCK.

*Certifié véritable, signé « ne varietur » pour demeurer annexé à l'acte de base-reçu ce jour par Maître Georges Monjoie, notaire à Namur. Namur, le 28 novembre 1975.*

*Suivent les signatures.*

*Enregistré à Namur, 3<sup>me</sup> bureau, le premier décembre 1975, vol. 6/21, fol. 40, case 22, un rôle, sans renvoi.*

*Reçu deux cent vingt-cinq francs (225).*

Le Receveur,  
(s) VOLON.

MW. RF.

Votre référence :

*Le conservateur des hypothèques soussigné certifie, qu'à l'exception des formalités relevées ci-après avec les mentions dont elles sont émargées, il n'existe à la date de ce jour **exclusivement**, dans les registres de son bureau :*

I. *Aucune **inscription** d'hypothèque légale encore subsistante, ni aucune autre inscription prise depuis 15 ans ;*

II. A) *Aucune **transcription** depuis 30 ans : 1° d'actes et de jugements translatifs ou déclaratifs de droits réels, les acquisitions non comprises ; 2° d'actes de renonciation à ces droits ; 3° de baux ;*

B) *Aucune **inscription** requise depuis lors, soit de demandes tendant à faire prononcer l'annulation ou la révocation de droits résultant de jugements et d'actes quelconques soumis à la transcription depuis la même date, soit de décisions rendues sur de semblables demandes ;*

III. *Aucune **transcription** depuis 30 ans et encore subsistante : 1° d'exploits de commandement ou de saisie ; 2° d'ordonnances interdisant d'aliéner ou d'hypothéquer, ou d'actes constatant le dépôt de requêtes en vue d'obtenir ces ordonnances (C. Civ., art. 221 à 225) ; 3° de citations ou d'exploits visés à l'article 69 de la loi du 29 mars 1962 en matière d'urbanisme.*

*Le tout en tant seulement que ces formalités concernent les personnes et les biens dont la désignation suit ;*

## DESIGNATION DES BIENS :

## JAMBES

terrain rue Pierre du Diable, section E n<sup>os</sup> 145, 146 et 148 A de 13 a. 38 ca. anc. section D n<sup>os</sup> 91 K3, 91 Q3 et 96 M3.

## DESIGNATION DES PERSONNES :

1. HEINEN Georges, industriel à Jambes.
2. PIRSON Claire, Augustine, Ghne à Jambes, épouse du n° 1, née le 3-5-1908.
3. HEINEN Hélène, Jeanne, Paulette, Ghne à Dave, née à Jambes, le 25-3-1933, épouse Stock Philippe.
4. HEINEN Alberte, Hélène, Ghne à Wépion, née à Jambes le 2-5-1943, épouse Gernay Jean-Michel.
5. HEINEN Michel, Félicien, Victor, entrepreneur à Maillen, né à Jambes, le 15-2-1942.
6. PIRSON Félicien, décédé le 10-8-1965.
7. LAMY Hélène, épouse du n° 6, décédée le 15-5-1946.
8. LEMERCINIER Victor, employé à Jambes.
9. LEMERCINIER Joseph, maraîcher à Jambes.
10. NONET Victor à Jambes.
11. NONET Jacques, cultivateur à Velaine, décédé le 13-3-1881.
12. NEUVILLE Victoire, décédée le 11-3-1928, épouse du n° 11.

CONSERVATION  
DES  
**HYPOTHEQUES**  
DE NAMUR

Tél. : (081) 22 35 34

*Salaire n° 6.180*  
(Référence à rappeler s.v.p.)

Dû pour

timbre : 75

salaire : 1.307

Total : 1.382

A virer, dès réception,  
au C.C.P. 000-0002023-83 du  
BUREAU DES HYPOTHEQUES

I. : Néant.

II A. 1. VOL 6832 N° 24.

transcription du 15-6-1966

d'un acte reçu par Maître de Francquen, notaire à Namur le 6-6-1966, contenant vente par le n° 8 aux n°s 1 et 2, d'une parcelle de terrain sise à JAMBES, à front de la rue Pierre du Diable, section D n° 96 T partie, de 3 a. 42 ca.

2. VOL 5259 N° 35

transcription du 28-5-1951

d'un acte reçu par Maître de Francquen, notaire à Namur, le 28-4-1951, contenant donation par le n° 10 aux n°s 8 et 9, d'une maison avec toutes dépendances et terrain maraîcher, ensemble sis à JAMBES, chemin Pierre du Diable, section D n°s 95 E, 88 F, 93 D, 96 B et 92 B de 3 ha. 45 a. 30 ca.

3. VOL 5632 N° 4

transcription du 6-6-1955

d'un acte reçu par Maître de Francquen, notaire à Namur, le 24-5-1955, contenant partage intervenu entre les n°s 8 et 9, et attribution au n° 8, d'un terrain maraîcher sis à JAMBES, de 1 ha. 47 a., à prendre dans la parcelle section D n° 96 E.

4. VOL 6341 N° 29

transcription du 20-2-1962

d'un acte reçu par Maître de Francquen, notaire à Namur, le 9-2-1962, contenant vente par le n° 8 aux n°s 1 et 2, d'une parcelle de terrain sise à JAMBES à front de la rue Pierre du Diable, section D n° 96 i partie de 1 a. 60 dca.

5. VOL 6769 N° 4

transcription du 2-11-1965

d'un acte reçu par Maître Sohet, notaire à Bruxelles, à l'intervention de Maître de Francquen, notaire à Namur, le 14-10-1965, contenant vente par le n° 8 à la S.A. Belgian Shell Company, à Bruxelles, d'une parcelle de terrain à bâtir, sise à JAMBES, rue de Dave, section D partie du n° 96 K2, de 10 a. 24 ca. 54 dma.

Le vendeur s'engage à interdire aux acquéreurs ou locataires de biens immobiliers contigus ou voisins, lui appartenant dans un rayon de 500 m, l'exploitation d'un commerce similaire à celui de la S.A. Belgian Shell Company.

Il s'engage à donner à ladite société, un droit de préférence pendant un délai de 15 ans, sur ces dits biens.

Il est constitué au profit du fonds vendu, soit le lot vendu, et du lot deux, une servitude de passage pour une durée illimitée, depuis la rue de Dave jusqu'à la rue Victor Nonet, à toutes personnes et tous véhicules.

II B et III : Néant.

Namur, le 7-7-1975.

Délivré à Maître Monjoie, notaire à Namur.

Reçu : MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DEUX FRANCS.

Le Conservateur,  
G. DUVIVIER.