

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-SIX.

Le vingt-cinq novembre.

N° 16.124

Devant notaire à Charleroi.

COMPARAIT :

Madame

Laquelle nous a requis d'acter authentiquement les statuts suivants :



STATUTS.

A. EXPOSE PREALABLE

Article 1. est propriétaire du bien
suivant :

VILLE DE CHARLEROI (Section de CHARLEROI)

Un immeuble avec rez-de-chaussée commercial et appartements, rue du Beffroi, 36/38, cadastré section B numéro 240/Z/87 pour quatre ares soixante-quatre centiares, tenant à ladite rue, à Albert Debauve et à divers.

PREMIER ROLE

Origine de propriété

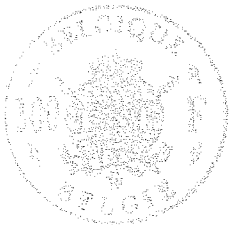
A l'origine. les biens appartenait à son épouse, et à
ur les avoir acquis :

- le numéro 36

- le numéro 38

L26289

Handwritten initials



Article 2. Situation hypothécaire

La comparante déclare que le bien est quitte et libre de toutes dettes, privilèges et charges quelconques.

B. ACTE DE BASE

Cet exposé fait, la comparante a déclaré vouloir placer l'immeuble "BEFFROI" sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en conformité à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre (formant les articles 577-2 et suivants du Code civil), afin que le bien soit, sur base des plans précités, divisé :

- en parties privatives appelées "surface commerciale au rez-de-chaussée", "appartement", ou "cave", constituant chacun un lot privatif, et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;
- en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles sont divisées en millièmes (1.000^{es}) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives, conformément à l'article 577-2, paragraphe 9, alinéa 2 du Code civil.

Il est ainsi créé des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par le lot privatif proprement dit, ainsi qu'une quote-part inséparable dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

Les propriétaires ou occupants d'un lot privatif, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions prises par l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux propriétaires, occupants ou ayants droit.

Article 1. Plans de l'immeuble - Division

La comparante nous a remis, pour être annexés et transcrits en même temps qu'une expédition du présent acte à la conservation des hypothèques, les plans dressés par le géomètre-expert immobilier Pierre PHILIPPE, à Loverval, les dix et douze septembre mil neuf cent nonante-six sur lesquels se base la division de l'immeuble.

a) Liste des plans

- (1) du dix septembre mil neuf cent nonante-six
- Plan de division en deux lots : lot A (partie non mise en copropriété) et lot B (partie mise en copropriété, plus amplement décrite dans les plans dont question ci-après)
- (2) du douze septembre mil neuf cent nonante-six concernant le lot B en copropriété
- Plan n° 1 : rez-de-chaussée
- Plan n° 2 : sous-sol et premier étage
- Plan n° 3 : deuxième étage et troisième étage

- Plan n° 4 : quatrième étage et cinquième étage

Tout acquéreur pourra consulter ces plans afin de déterminer les parties privatives et les parties communes à lui attribuer.

b) Division - parties communes - parties privatives.

(1) Généralités

La comparante a l'intention de vendre, ou louer éventuellement, séparément chaque unité privative avec les quotités indivises y attachées.

La comparante a fixé souverainement et forfaitairement les quotités de copropriété. Elles sont divisées en millièmes.

(2) Parties communes.

Sont réputés communs, outre le terrain du lot B, les éléments constitutifs du bâtiment qui sont à usage commun : fondations, murs porteurs, radiers, toiture et ses accessoires (zingueries), les locaux et l'équipement à usage commun.

Terrain : parcelle cadastrée section B numéro 240/Z/84 partie pour une contenance selon mesurage de deux ares dix-huit centiares vingt-cinq décimilliaires.

Au sous-sol : les caves numéros 7, 8 et 10, les couloirs et dégagements des caves, la cage d'escalier, le puits d'ascenseur, les cheminées, les aéras et les gaines techniques.

Au rez-de-chaussée : le porche, le hall d'entrée commun, la cage d'escalier, le puits d'ascenseur, les cheminées, les aéras et les gaines techniques.

Au premier, deuxième, troisième et quatrième étage : la cage d'escalier, le puits d'ascenseur, les cheminées, les aéras et les gaines techniques.

Au cinquième étage : la chambre d'ascenseur, les cheminées, les aéras et les gaines techniques.

(3) Parties privatives.

En conséquence, est réputé privatif tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif hormis ce qui est précisé ci-avant.

(4) Parties privatives et quotités y relatives.

Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans annexés.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit :

SECOND ROLE.

MM

7

a) **LOT 1** comprenant :

- en propriété privée et exclusive :
 - une surface commerciale au rez-de-chaussée d'une superficie de cent quatre-vingt-neuf virgule neuf mètres carrés;
 - les caves numéros 9, 11, 12, 13, 14 et 15 au sous-sol d'une superficie de soixante-deux virgule neuf mètres carrés.
- en copropriété et indivision forcée :
deux cent vingt-trois millièmes (223/1.000^{es}) des parties communes de l'immeuble et du terrain.

b) **LOT 2** comprenant :

- en propriété privée et exclusive :
 - un appartement au premier étage, en façade, d'une superficie de nonante-huit virgule quatre mètres carrés;
 - la cave numéro 2, au sous-sol, d'une superficie de deux virgule huit mètres carrés.
- en copropriété et indivision forcée :
cent millièmes (100/1.000^{es}) des parties communes de l'immeuble et du terrain.

c) **LOT 3** comprenant :

- en propriété privée et exclusive :
 - un appartement au premier étage, à l'ouest, d'une superficie de septante-trois virgule cinq mètres carrés;
 - la cave numéro 6, au sous-sol, d'une superficie de deux virgule quatre mètres carrés.
- en copropriété et indivision forcée :
septante millièmes (70/1.000^{es}) des parties communes de l'immeuble et du terrain.

d) **LOT 4** comprenant :

- en propriété privée et exclusive :
 - un appartement au deuxième étage, en façade, d'une superficie de nonante-huit virgule quatre mètres carrés;
 - la cave numéro 5, au sous-sol, d'une superficie de trois virgule six mètres carrés.
- en copropriété et indivision forcée :
cent un millièmes (101/1.000^{es}) des parties communes de l'immeuble et du terrain

e) **LOT 5** comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
 - un appartement au deuxième étage, à l'ouest, d'une superficie de septante-six virgule trois mètres carrés;
 - la cave numéro 3, au sous-sol, d'une superficie de deux virgule huit mètres carrés.
- en copropriété et indivision forcée :

septante-huit millièmes (78/1.000^{es}) des parties communes de l'immeuble et du terrain.

f) **LOT 6** comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
 - un appartement au troisième étage, en façade, d'une superficie de nonante-huit virgule quatre mètres carrés;
 - la cave numéro 4, au sous-sol, d'une superficie de deux virgule huit mètres carrés.
- en copropriété et indivision forcée :

cent millièmes (100/1.000^{es}) des parties communes de l'immeuble et du terrain.

g) **LOT 7** comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
 - un appartement au troisième étage, à l'ouest, d'une superficie de septante-six virgule trois mètres carrés;
 - la cave numéro 1, au sous-sol, d'une superficie de deux virgule huit mètres carrés.
- en copropriété et indivision forcée :

septante-huit millièmes (78/1.000^{es}) des parties communes de l'immeuble et du terrain.

h) **LOT 8** comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
 - un duplex, aux quatrième et cinquième étages, d'une superficie de deux cent quarante-deux virgule quatre mètres carrés;
 - la terrasse, en toiture, d'une superficie de cinquante virgule huit mètres carrés.

TROISIEME ROLE.

1202098
9602077

BM
5



- en copropriété et indivision forcée :

deux cent cinquante millièmes (250/1.000^{es}) des parties communes de l'immeuble et du terrain.

Article 2. Modifications à l'acte de base

La comparante déclare réserver à son profit exclusif le droit :

- de transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des appartements non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.
- de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des locaux privés.
- de réunir deux ou plusieurs locaux privés.
- de clôturer ou de murer certaines parties privées qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

Article 3. Mandat

La comparante est habilitée à signer seule les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elle s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du bien était nécessaire, ceux-ci devront apporter leur concours à ces actes gracieusement et à première demande. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable à la comparante de les représenter à la signature de ces actes; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

Article 4. Servitudes

Les unités privées et leurs quotités dans les parties communes (constructions et terrain) sont vendues aux acquéreurs avec le bénéfice ou la charge de toutes les servitudes qui peuvent y être inhérentes, actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, dont elles pourraient être avantagées ou grevées, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais le tout à leurs frais, risques et périls, sans intervention de la comparante, ni recours contre elle.

En outre, l'ensemble immobilier et ses divers composants peuvent amener l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes, comme si le fonds avait appartenu à des propriétaires différents.

Comme le présent acte de base a opéré la division juridique de bien, ces servitudes prendront effectivement naissance, de plein droit, dès la première vente d'un élément privé à un tiers; elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil ou dans la convention des parties.

Il en est ainsi des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ou sur une partie commune, des communautés des descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, du passage de canalisations et de conduite de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, cheminées, etc.) et d'une façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre ces dernières et les parties communes.

Article 5. Conditions spéciales

1. Le plan précité dressé par le géomètre-expert immobilier Pierre PHILIPPE, à Loverval, le dix septembre mil neuf cent nonante-six, reprend à titre de conditions spéciales ce qui suit :

" 1.- *Les réseaux de collecte et d'évacuation des eaux de pluie, usées, vannes et fécales pourront continuer à subsister et à fonctionner comme au jour de la vente. L'entretien et la réparation des éventuels tronçons communs de ces réseaux seront réalisés à charge et à frais communs des propriétaires des fonds desservis par le tronçon commun.*

2.a.- *Les murs représentés 44-38-E au plan ci-joint, séparant les biens en cause de la parcelle cadastrée 240 Y 23 restant appartenir à la venderesse, sont mitoyens jusqu'à l'héberge.*

2.b.- *L'ancienne baie de porte située au point E du plan ci-joint, au niveau du rez-de-chaussée, sera murée en matériaux durs, sur toute l'épaisseur du mur représenté 32-15 au plan ci-joint, aux frais et à la charge des acquéreurs du lot A, à première réquisition des propriétaires de la parcelle cadastrée 240 Y 23.*

3.- *Le lot A est grevé de servitude non altius tollendi au profit du lot B. Cette servitude est représentée au plan ci-joint, sous le contour A-B-C-D, quant à sa situation et ses dimensions.*

4.- *Les baies de toutes natures qui garnissent les murs séparatifs des lots A et B et qui ne respecteraient pas les conditions prescrites par la Loi, pourront continuer à subsister et à fonctionner comme au jour de la vente, à titre de servitude.*

2. Le plan précité dressé par le géomètre-expert immobilier Pierre PHILIPPE, à Loverval, le douze septembre mil neuf cent nonante-six reprend les conditions spéciales suivantes :

" (...)

1.- Alimentation en eau de ville :

1.a.- *Les frais de consommation des parties privatives seront répartis entre les propriétaires des lots suivant le relevé des compteurs et décompteurs.*

1.b.- *Les frais de consommation des parties communes seront répartis par millièmes entre les propriétaires des lots.*

1.c.- *Un décompteur sera installé pour desservir le lot 8, aux frais et à la charge des acquéreurs de ce lot.*

QUATRIEME ROLE

AM
5

2.- Chauffage :

2.a.- Les acquéreurs des lots 1 et 8 modifieront leur installation de chauffage, de manière à se rendre indépendants et autonomes, à leur charge et à leurs frais, à première réquisition de l'un d'entre-eux. Les propriétaires et acquéreurs concernés conserveront les appareils et équipements situés dans les parties privatives de leur lot.

2.b.- Entre-temps, ils établiront un décompte de consommation.

3.- Alimentation en électricité :

3.a.- Les frais de consommation des parties communes seront répartis par millièmes entre les propriétaires des lots.

3.b.- A première réquisition de l'un des copropriétaires, les installations électriques du sous-sol seront modifiées de manière à raccorder chaque local sur le compteur correspondant, suivant l'attribution prévue au présent plan. Les modifications des installations seront réalisées aux frais et à la charge de la copropriété.

4.- Ascenseur :

4.a.- Electricité : alimentation au départ du compteur commun, voir paragraphe 3.a. ci-dessus.

4.b.- Les autres frais seront répartis suivant les millièmes de copropriété, entre les propriétaires des lots 2 à 8 seulement.

Les propriétaires du lot 1 ne participeront qu'aux frais de consommation d'électricité.

5.- Balcons et terrasse :

Les radiers et les éventuelles membranes d'étanchéité sont réputés communs. Les carrelages de finition et les gardes-corps sont la propriété exclusive et privative du lot que le balcon ou la terrasse accompagne.

6.- Annexe à l'arrière du bâtiment principal :

En ce qui concerne les parties bâties représentées sous le contour M-N-O-P aux plans ci-joint, à l'exclusion des caves : les frais et les charges de toutes natures relatifs à ces constructions seront supportés exclusivement par les propriétaires du lot 1.

7.- Accès à la chambre des machines de l'ascenseur :

L'accès s'effectue par l'échelle prévue dans le palier du quatrième étage. La baie de porte représentée au cinquième étage sera murée aux frais et à la charge des acquéreurs du lot 8, à première réquisition de la copropriété.

3. La comparante déclare que le lot A, précité, non compris dans la copropriété, est indissociable du lot 1 comprenant notamment la surface commerciale du rez-de-chaussée compte tenu de son utilité et sa situation.

Article 6. Conditions régissant la vente

(1) Généralités.

Les acquéreurs d'une unité privative concluront avec la comparante un contrat de vente ayant pour objet une unité privative transformée.

Ces ventes auront lieu sous les garanties ordinaires de droit, pour quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires quelconques, sans garantie de la nature du sol ou du sous-sol, avec toutes les servitudes actives et passives et tous les droits et obligations résultant de l'acte de base et de ses modifications éventuelles, sans garantie concernant la contenance indiquée du terrain, toute différence entre cette contenance et celle que pourrait révéler tout mesurage ultérieur, cette différence fût-elle même supérieure à un/vingtième, devant faire profit ou perte pour l'acquéreur.

(2) Propriété et jouissance.

Le transfert de propriété aura lieu à la signature de la convention constatant la vente.

L'occupation et la remise des clés ne pourra jamais être autorisée qu'après paiement intégral du prix de vente total, tant en principal qu'en supplément et accessoires.

L'acquéreur supportera les taxes, impôts, charges et caetera, à partir de son entrée en jouissance.

La vente ne comprend pas les canalisations, appareils et compteurs qui appartiendraient notamment à des régies et sociétés de distribution. Les frais d'abonnement, d'installation et de raccordement privatifs, notamment pour le téléphone et la télédistribution, sont à charge de l'acquéreur en sus du prix convenu.

L'acquéreur devra continuer en lieu et place de la comparante tous abonnements éventuels notamment d'eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution et en payer les frais, consommations et redevances à partir de la réception provisoire des travaux. De même il acquittera, le cas échéant, les charges communes de la copropriété à concurrence de ses quotités, dès la réception provisoire.

(3) Assurance

Dans un premier temps, le contrat d'assurance incendie est souscrit par la comparante pour compte de la copropriété. L'acquéreur en acquittera les primes, à due concurrence, dès signature de la convention de l'acte authentique de vente, au titre de charges communes, à concurrence de ses quotités, comme précisé ci-après.

(4) Paiement du prix

Le prix des quotités de terrain est payable au plus tard à la signature de l'acte authentique constatant la vente de l'unité privative, à laquelle lesdites quotités se rapportent.

Le prix de vente des constructions transformées est payable à la même époque étant donné que les transformations sont terminées.

L'acquéreur paiera en outre tous les frais d'acquisition, la taxe sur la valeur ajoutée et sa quote-part dans les frais de l'acte de base.

CINQUIEME ROLE.

L262899



C. REGLEMENT DE COPROPRIETE

Chapitre 1. EXPOSE GENERAL

Article 1. DEFINITION ET PORTEE DU STATUT REEL

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577-2 du Code Civil, il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ainsi que l'administration en général de la copropriété.

Ces dispositions et les servitudes qui en découlent s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs.

Elles sont en conséquence immuables et ne peuvent être modifiées qu'à la majorité des quatre cinquièmes des voix présentes ou représentées; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10, § 4 du Code civil.

Toute modification à l'acte de base ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

Article 2. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Il est en outre arrêté, pour valoir entre parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement est susceptible de modification dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires, sans préjudice à l'article 577-10 § 4 du Code civil.

Article 3. DIVISION.

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

Chapitre 2. STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.

Article 4. DIVISION EN PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

L'immeuble comporte des parties communes appartenant indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des actes et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision des copropriétaires, à tous les propriétaires, chacun pour une fraction, et des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Article 5. MODE DE CALCUL D'UNE QUOTE-PART DE COPROPRIETE.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes, répartis entre les diverses parties privatives, en proportion de leur valeur respective. Pour déterminer cette valeur, il convient de se référer à celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitation normale.

Les quotités dans les parties communes attachées à chaque entité privative ont été fixées ci-avant.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux privatifs (notamment par suite éventuelle de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance), la ventilation attributive des mille/millièmes telle qu'établie dans l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des voix des copropriétaires, sans préjudice des recours de tout copropriétaire visés aux articles 577-9, § 6, 1° et 577-9, § 2, alinéa 1 du Code civil.

Sans préjudice à ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Article 6. PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux locaux suivant le mode de répartition énoncé ci-avant.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leur indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

Sont réputées communes toutes les parties de l'immeuble (bâtiment et terrain) qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

La fraction des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les locaux privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la fraction des parties communes qui en dépendent comme accessoire inséparable.

La description des parties communes de l'immeuble n'est pas immuable puisque c'est le critère d'usage ou d'affectation qui détermine le caractère commun général ou privatif d'un élément.

Ces parties communes ont été décrites dans l'acte de base qui précède.

Article 7. PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes. En

SIXIEME ROLE.

BP
5

résumé : tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants.

Article 8. DE LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

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

Les copropriétaires ne peuvent user du domaine commun que conformément à sa destination et que dans la mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs.

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement ou profession libérale.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur du projet ou à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 11 ci-après, relatives aux "transformations".

Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur qui sera approuvé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Le téléphone public pourra être installé dans les lots privatifs aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils et accès ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

La radio-télédistribution est installée hormis au rez-de-chaussée. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

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

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant des lots privés, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés.

Article 9. TRANSFORMATIONS.

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix, et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout technicien. Ils seront désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix. Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus aux architecte et ingénieur seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privés que pour les parties communes.

Article 10. TOITURE.

La toiture couvrant le bâtiment est une partie commune. Elle est inaccessible si ce n'est pour y effectuer les réparations d'entretien et autres relatives aux éléments qui y débouchent.

CHAPITRE 3. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

Article 11. DENOMINATION - SIEGE.

Cette association est dénommée **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "BEFFROI"**. Elle a son siège dans l'immeuble.

Article 12. PERSONNALITE JURIDIQUE - COMPOSITION.

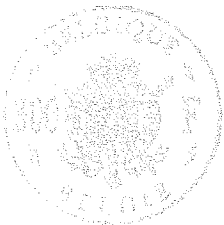
L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique.

SEPTIEME ROLE.

pp

↳

0052977



Tous les copropriétaires sont membres de l'association.
Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

Article 13. DISSOLUTION - LIQUIDATION.

L'association des copropriétaires est dissoute et liquidée conformément aux articles 577-2 et suivants du Code Civil.

Article 14. PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social. En conséquence, l'association de copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci restant appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

Article 15. OBJET SOCIAL.

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

Article 16. SOLIDARITE DIVISE DES COPROPRIETAIRES.

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9, § 3 et 4 du Code Civil.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les charges communes, sans préjudice du décompte final si, suite à cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 17. ACTIONS EN JUSTICE.

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé, par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Article 18. ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

a) *Assemblée générale des copropriétaires.*

(1) Pouvoirs.

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire. L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

(2) Composition.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotités possédés par chacun d'eux.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6, § 7.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est porteur d'un mandat écrit, sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de quoi, le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

HUITIEME ROLE.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Un mandataire ne pourra représenter des copropriétaires disposant ensemble de plus de vingt-cinq pour cent des voix, en ce compris ses propres voix. Il ne pourra également prétendre au vote pour un nombre de voix supérieur à la somme de voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale, et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.

Ces procès-verbaux seront annexés à l'ensemble des procès-verbaux.

Faute d'avoir fait connaître au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

(3) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.

L'assemblée annuelle se tient le dernier jeudi du mois de mai à vingt heures à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

(4) Convocation.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, la convoquer à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'autoriser la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins, avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera de cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

(5) Ordre du jour.

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

Tous les points à l'ordre de jour doivent être indiqués dans les convocations de manière claire.

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

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

La première assemblée sera convoquée dès que les éléments privatifs, auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble, auront fait l'objet d'une entrée en jouissance. Les bénéficiaires de cette entrée en jouissance fixeront l'ordre du jour.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic et éventuellement les membres du Conseil de Gérance, suivant les normes des assemblées générales telles que décrites ci-dessous.

(6) Constitution de l'assemblée.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décision d'une assemblée générale obligent tous les propriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, dissidents ou incapables.

(7) Délibérations.

a) *Droit de vote*

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses.

b) *Quorum de présence - Deuxième assemblée*

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Dans ce cas d'une deuxième assemblée, les défaillants seront considérés comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il soit bien précisé que, en cas de nouvelle absence, les défaillants seront considérés comme d'accord sur la proposition.

c) *Majorité absolue*

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

NEUVIEME ROLE.

pb



L262901



d) *Considérations pratiques*

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elles n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés.

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise, sauf le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce cas d'une deuxième assemblée, les défaillants seront considérés comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il soit bien précisé que, en cas de nouvelle absence, les défaillants seront considérés comme d'accord sur la proposition.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent, mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, sauf le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce dernier cas, ils seront considérés comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il soit bien précisé que, en cas de nouvelle abstention, ils seront considérés comme d'accord sur la proposition.

e) *Procès-verbaux - Consultation*

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires. Une traduction des statuts ne pourra être demandée que moyennant prise en charge du coût de la traduction par celui qui en fait la demande et versement d'une provision préalablement à celle-ci.

(8) Majorité spéciale - Unanimité.

Les majorités requises sont celles visées à l'article 577-7, § 1, 2 et 3 du Code Civil, majorités que les présents statuts n'entendent pas rendre plus strictes.

(9) Actions en justice

a) Par un copropriétaire, conformément à l'article 577-9 du Code Civil.

b) Par un occupant, conformément à l'article 577-10, § 4, alinéa 4 et suivants du Code Civil.

(10) **Opposabilité.**

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions de l'article 577-10, § 4 du Code Civil.

(11) **Présidence - Bureau - Feuille de présence.**

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire du plus grand nombre de voix; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix. Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

DIXIEME ROLE

pin
h

b) Conseil de gérance

L'assemblée générale peut désigner un conseil de gérance.

Le conseil de gérance est alors composé d'un Président et de deux assesseurs nommés pour trois ans, renouvelables. Le syndic de l'immeuble peut assister aux réunions du conseil de gérance.

S'il n'est pas créé de conseil de gérance, son rôle est attribué d'office à l'assemblée générale.

Il surveille la gestion du syndic, examine les comptes, fait rapport à l'assemblée générale.

Le conseil de gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible. Il délibère valablement si trois au moins de ces membres sont présents. Ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

c) Syndic

(1) **Nomination**

Est désigné en qualité de syndic, la société anonyme "Service Acor" dont le siège social est établi à Charleroi (section de Charleroi), boulevard Tirou, 26.

Son mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale. Son mandat est renouvelable.

L'assemblée générale désignera en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Le syndic sera élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation et qui pourra le choisir soit parmi les

copropriétaires, soit en dehors d'eux. S'il est copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des livres et écritures. Les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée générale.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance remplit ses fonctions; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par un membre du conseil de gérance, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions.

Le président a les pouvoirs du syndic provisoire sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

(2) Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins indéterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Il est appelé à la cause.

(3) Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la dénomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

(4) Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée où à des fins déterminées.

(5) Pouvoirs

Le syndic est chargé:

- 1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou, à tout moment, lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété; ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande.
- 2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, § 3 et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.
- 3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions.
- 4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :
 - l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent statut; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire, l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien.

- La garde des archives intéressant la copropriété. le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvres et autres parties communes.
Ainsi, il sera souscrit par le syndic un contrat d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.
 - Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.
 - Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - gaz - ascenseurs - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).
Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectueront sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.
- 5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :
- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot.
 - payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve.
 - souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances pour le compte de la copropriété suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale.
- 6° de représenter l'association des copropriétaires, en justice tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes, notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétés. Il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise.
- 7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, chapitre 1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire.
- 8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.
- 9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, et caetera.
- 10° Il instruit les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, fait rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prend toutes les mesures conservatrices nécessaires.

ONZIEME ROLE.

MP

5

L262902



(6) Mandat

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, etc. .

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

(7) Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire peut être rémunéré. L'assemblée générale fixe alors sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue alors une charge commune générale.

(8) Démission.

Le syndic peut en tout temps démissionner, moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci ne puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

CHAPITRE 4. REPARTITION DES CHARGES - RECETTES COMMUNES - CESSION D'UN LOT

Article 19. PROVISION POUR CHARGES COMMUNES

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période mensuelle en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs et le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de la susdite période trimestrielle.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant initial de cette provision sera fixé par le syndic et exigible préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible à la comparante de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

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

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

Article 20. PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai des trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité de vingt-cinq francs par jour de retard à dater de l'expiration de ce terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

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

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic, assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8, §4, 6° du Code Civil.

Le copropriétaire défaillant sera redevable à la copropriété d'une somme équivalant aux frais d'avocat exposés par elle à titre de dommages et intérêts, ceci sans préjudice à toute autre condamnation qui serait prononcée contre lui.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture d'un trimestre de charges.

Toutes les indemnités et pénalités prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de septembre mil neuf cent nonante-six (base mil neuf cent quatre-vingt-huit).

En cas de mise en oeuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule:

$$\frac{\text{indemnité de base} \times \text{index nouveau}}{\text{index de départ}}$$

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

Article 21. RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes:

- a) à arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage au bien du défaillant.
- b) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

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

DOUZIEME ROLE.

pb
7

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

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

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

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier, en ce qui les concerne individuellement, à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard, et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Article 22. COMPTES ANNUELS DU SYNDIC

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président du conseil de gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la simple majorité des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

Article 23. IMPOTS

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacune des propriétés privatives, les impôts seront réputés charge commune, proportionnellement aux millièmes attribués.

Article 24. COMPOSITION DES CHARGES

Les charges communes de l'immeuble sont générales c'est à dire qu'elles incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent, fixées en fonction de la valeur de leur lot. Il n'y a pas pour cet immeuble de charges communes particulières (qui incombent à certains propriétaires en fonction de l'utilité pour chaque lot) si ce n'est ce qui est précisé ci-dessus dans les conditions spéciales de l'exposé préalable.

Article 25. RESPONSABILITE

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de 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, qu'il soit tiers ou copropriétaire.

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

Article 26. RECETTES

Dans le cas où les recettes sont effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

Article 27. MODIFICATION DE LA REPARTITION DES CHARGES

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes générales.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble. Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir dans le mois de celle-ci un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans.

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Article 28. CESSION D'UN LOT

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée au syndic de l'association des copropriétaires l'état:

- 1° du coût des dépenses non voluptuaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.
- 2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.
- 3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le notaire en informe les parties.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

En cas de transmission de propriété d'un lot :

- 1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes. Le décompte est établi par le syndic.

TREIZIEME ROLE.

RP

7

L262903



2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par "fonds de roulement", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Les créances nées après la date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de son affectation.

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, sans préjudice de conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Pour l'application du présent article:

- * la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code Civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires représentée par la syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11, § 1er du Code Civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion.
- * le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

CHAPITRE 5. TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 29. REPARATIONS ET TRAVAUX URGENTS

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Article 30. REPARATIONS ET TRAVAUX NON URGENTS

Quant aux réparations et travaux non urgents, ils doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à une assemblée générale qui suit.

Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quart des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

Article 31. SERVITUDES RELATIVES AUX TRAVAUX

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyages des parties

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leur local privatif à un mandataire habitant l'agglomération dont les nom et adresse devront être donnés au gérant afin de pouvoir y pénétrer si la chose s'avérait nécessaire.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnités les inconvénients résultant des réparations et travaux à effectuer aux choses communes.

CHAPITRE 6. ASSURANCE-RECONSTRUCTION.

Article 32. ASSURANCE

L'assurance tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie par tous les copropriétaires par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre et les explosions occasionnées par le gaz, les accidents dus à l'électricité, le recours éventuel de tiers, le chômage mobilier, les éventuels déblaiements à faire après sinistre, le bris de glaces, pour des sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée le jugera utile.

Il en sera obligatoirement ainsi :

- a) de la responsabilité du fait du bâtiment (article 1386 du Code Civil) qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives;
- b) de la responsabilité des appareils de levage, tels qu'ascenseurs, monte-charges, poutrelles servant aux emménagements ou déménagements, et caetera; de la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code civil.

Les copropriétaires devront respecter les polices en cours.

L'immeuble est assuré dès à présent par les soins de la comparante.

Le gérant devra à cet effet, faire toutes diligences nécessaires.

Il acquittera les primes comme étant des dépenses communes, qui 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 sera demandé, pour la conclusion de ces assurances, et devront signer les actes nécessaires, à défaut de quoi, le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

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

Article 33. SURPRIME

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, cette surprime sera à sa charge exclusive.

QUATORZIEME ROLE.

12/10

7

Article 34. RECOURS DES VOISINS

L'assurance couvrira les copropriétaires et occupants contre le recours des voisins que l'incendie provienne d'une partie commune ou d'une partie privative, d'une partie occupée par un copropriétaire ou par un tiers à un titre quelconque.

Par "voisin", il faut entendre tout tiers étranger à la copropriété et n'occupant pas une partie de l'immeuble à un titre quelconque.

Article 35. INDEMNITE

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police d'assurance seront encaissées par le syndic, à charge pour lui d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs en un compte spécial.

Mais à ce moment, il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice. L'intervention de ces créanciers sera donc demandée.

Article 36. UTILISATION DES INDEMNITES

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

1° si le sinistre est partiel à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment :

Le syndic utilisera l'indemnité qu'il aura encaissé à la remise en état des locaux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour cette remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui bénéficierait, du chef de la reconstruction, d'une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value.

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

2° si le sinistre est total ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment :

L'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale n'en décide autrement à la majorité des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix par tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs millièmes dans les parties communes.

La part de chacun d'eux sera exigible dans les trois mois de la date de l'assemblée générale qui aura déterminé le supplément; les intérêts au taux légal courront de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de paiement dans ce délai.

Toutefois, si l'assemblée générale décidait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres propriétaires l'exigent, de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de l'assemblée ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal Civil compétent, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté par ses deux experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager.

En cas de désaccord sur le choix de ce troisième expert, il sera nommé par le susdit Président du Tribunal.

Le prix de cession sera payé au comptant. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou liquidées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de liquidation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leur quote-part dans les parties communes.

Article 37. DES ASSURANCES PARTICULIERES.

- A. Si des embellissements sont réalisés par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais. Ils pourront, de préférence, les assurer sur la police générale mais à charge d'en supporter la surprime, sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels de ces embellissements.
- B. Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à charge d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué à la suite de cette assurance supplémentaire et ils en disposeront à leur gré.

Article 38. PERSONNEL DE L'IMMEUBLE.

Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre les accidents pouvant subvenir au personnel de l'immeuble.

Article 39. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR - GENERALITES.

Il est en outre arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants cause à tout titre.

Ce règlement peut être modifié par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts de la totalité des voix sauf ce qui est dit ci-après qui ne peut être modifié qu'à l'unanimité des voix. Les modifications devront figurer à leurs dates aux livres des procès-verbaux des assemblées générales.

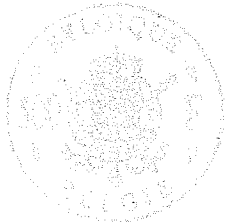
Un duplicata de ce livre de gérance sera gardé par le gérant et devra être communiqué à tous les intéressés copropriétaires, locataires ou ayants droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène son bien 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, est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y renseignées. Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

QUINZIEME ROLE.

706927
1269904



Article 40. ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES.

Dès que les locaux seront en état d'être utilisés conformément à leur destination, les copropriétaires devront se réunir en assemblée générale à l'effet de prendre toutes les mesures destinées à assurer l'administration des parties communes.

Article 41. APPLICATION DES DISPOSITIONS LEGALES

Les clauses des statuts qui seraient contraires aux dispositions impératives de la loi sont nulles de plein droit. Dans ce cas, les dispositions légales s'appliqueraient.

ANNEXES.

Sont annexés au présent acte :

- a) le plan de division en deux lots en ce compris les conditions spéciales y relatives établis en date du dix septembre mil neuf cent nonante-six;
- b) les plans des étages ainsi que tableau de millièmes, description, note technique et conditions spéciales y relatifs établis en date du douze septembre mil neuf cent nonante-six concernant le lot B en copropriété.
- c) le règlement d'ordre intérieur, qui sera transcrit ainsi que le présent acte.

DONT ACTE.

Passé à Charleroi, en l'étude.

Lecture faite, la comparante a signé avec le notaire.

Sans mot nul.

BD

Dominique Barbey

1

quize sans (F1300)
26 novembre 1996 156 SF 09
mille f (1000)

[Signature]



2;ANNX

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1. GENERALITES

Il est en outre arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants cause à tout titre.

Ce règlement peut être modifié par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts de la totalité des voix sauf ce qui est dit ci-après qui ne peut être modifié qu'à l'unanimité des voix. Les modifications devront figurer à leurs dates aux livres des procès-verbaux des assemblées générales.

Un duplicata de ce livre de gérance sera gardé par le gérant et devra être communiqué à tous les intéressés copropriétaires, locataires ou ayants droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène son bien 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, est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y renseignés. Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

TITRE 1- ENTRETIEN.

Article 2. ENTRETIEN

Les travaux de peinture aux façades avant et arrière y compris la peinture des châssis de fenêtre, des garde-corps, des volets et persiennes éventuels, devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale suivant un plan établi par elle et sous la surveillance du syndic.

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'immeuble sa tenue de bons soins et d'entretien.

Article 3. RAMONAGE

Les propriétaires devront ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an, par un ramoneur juré.

TITRE II. ASPECT.

Article 4. ASPECT EXTERIEUR

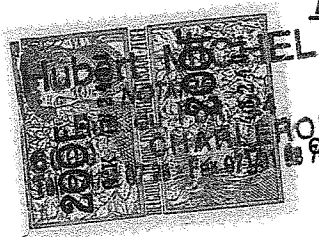
Les propriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades et balcons, ni enseigne, ni réclames, ni garde-manger, ni linges et autres objets sans l'accord de l'assemblée générale.

Toutefois, les premiers propriétaires et occupants du rez-de-chaussée pourront en tout état de cause placer ces enseignes et réclames, sauf à obtenir l'accord du comparant, pour autant qu'il soit encore copropriétaire

TITRE III.- ORDRE INTERIEUR.

Article 5. BOIS

Les propriétaires, locataires ou autres occupants ne peuvent scier et passer du bois.



Article 6. ASPECT - TRANQUILLITE

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

Les tapis et carpettes ainsi que les objets de literie ne peuvent être battus ou secoués dans l'immeuble. Les occupants devront, à cet effet, utiliser les appareils ménagers appropriés.

Article 7. TRAVAUX MENAGERS

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tels que notamment brossage de tapis, de literie, d'habits, de meubles, de cirage de chaussures.

Article 8. GAZ

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc et autres matières susceptibles de rupture sous la pression du gaz. Ces tuyaux devront être rigides et métalliques.

Article 9. ANIMAUX

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens, des chats ou des oiseaux (tous ces animaux de petite taille) et ce, à titre de simple tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent (100) francs par jour de retard après signification de la décision de l'assemblée. Le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve. Le tout sans préjudice à une décision à prendre par l'assemblée, à la majorité des trois/quarts des votants, visant à l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

Article 10. MODE D'OCCUPATION.

Les copropriétaires, locataires ou autres occupants devront toujours habiter l'immeuble et en jouir en bon père de famille.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal. L'emploi d'instruments de musique, postes de télévision, de radiophonie ou de réception est autorisé mais les occupants sont tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants.

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

Aucun moteur ne peut être installé dans les locaux à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers ou des appareils de bureau.

Article 11. LOCATION

Les baux accordés devront contenir l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement avec les soins du bon père de famille et de se conformer strictement au présent règlement dont ils reconnaîtront avoir connaissance.

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

De plus, les locations sont soumises aux règles suivantes :

- 1 Les locaux et biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.
Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.
- 2 Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.
- 3 Les propriétaires sont tenus de remettre au syndic une copie des baux relatifs à leur propriété.
- 4 Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-1 0 § 4 du Code Civil.
- 5 En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Article 12. DESTINATION DES APPARTEMENTS

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement ou profession libérale.

Article 13. INTERDICTIONS

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est admis sans une autorisation expresse de l'assemblée générale ou du syndic, en cas d'urgence, pour autant que ces matières soient nécessaires à la réalisation de travaux décidés par l'assemblée générale.

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance dus par cette aggravation de risques.

TITRE IV. CHARGES COMMUNES.

Article 14. CHARGES NÉES DE BESOINS COMMUNS

De même que les charges d'entretien et de réparations des choses communes dont il est question au début des statuts de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

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

Article 15. EAU - GAZ - ELECTRICITE

Les consommations individuelles d'eau, de gaz et d'électricité ainsi que tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Article 16. REPARTITION

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

TITRE V. DISPOSITIONS GENERALES.

Article 17. LITIGE.

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant ou en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du présent règlement, le litige sera soumis en conciliation à l'assemblée générale. Si l'accord survient, il en sera dressé procès-verbal. Dans le cas contraire, il sera soumis au juge compétent.

BIB

5

STATUTS.	1
A. EXPOSE PREALABLE	1
Article 1. Description du bien	
Article 2. Situation hypothécaire	2
B. ACTE DE BASE	2
Article 1. Plans de l'immeuble - Division	2
Article 2. Modifications à l'acte de base	6
Article 3. Mandat	6
Article 4. Servitudes	6
Article 5. Conditions spéciales	7
Article 6. Conditions régissant la vente	9
C. REGLEMENT DE COPROPRIETE	10
Article 1. DEFINITION ET PORTEE DU STATUT REEL	10
Article 2. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.	10
Article 3. DIVISION.	10
Article 4. DIVISION EN PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.	10
Article 5. MODE DE CALCUL D'UNE QUOTE-PART DE COPROPRIETE.	11
Article 6. PARTIES COMMUNES.	11
Article 7. PARTIES PRIVATIVES.	11
Article 8. DE LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES	12
Article 9. TRANSFORMATIONS.	13
Article 10. TOITURE.	13
Article 11. DENOMINATION - SIEGE.	13
Article 12. PERSONNALITE JURIDIQUE - COMPOSITION.	13
Article 13. DISSOLUTION - LIQUIDATION.	14
Article 14. PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.	14
Article 15. OBJET SOCIAL.	14
Article 16. SOLIDARITE DIVISE DES COPROPRIETAIRES.	14
Article 17. ACTIONS EN JUSTICE.	14
Article 18. ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.	14
Article 19. PROVISION POUR CHARGES COMMUNES	22
Article 20. PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES	23
Article 21. RECouvreMENT DES CHARGES COMMUNES	23
Article 22. COMPTES ANNUELS DU SYNDIC	24
Article 23. IMPOTS	24
Article 24. COMPOSITION DES CHARGES	24
Article 25. RESPONSABILITE	24
Article 26. RECETTES	25
Article 27. MODIFICATION DE LA REPARTITION DES CHARGES	25
Article 28. CESSIOn D'UN LOT	25
Article 29. REPARATIONS ET TRAVAUX URGENTS	26
Article 30. REPARATIONS ET TRAVAUX NON URGENTS	26
Article 31. SERVITUDES RELATIVES AUX TRAVAUX	26
Article 32. ASSURANCE	27
Article 33. SURPRIME	27
Article 34. RECOURS DES VOISINS	28
Article 35. INDEMNITE	28
Article 36. UTILISATION DES INDEMNITES	28
Article 37. DES ASSURANCES PARTICULIERES.	29
Article 38. PERSONNEL DE L'IMMEUBLE.	29
Article 39. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR - GENERALITES.	29
Article 40. ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES.	30
Article 41. APPLICATION DES DISPOSITIONS LEGALES	30
ANNEXES.	30

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR	1
Article 1. GENERALITES	1
Article 2. ENTRETIEN	1
Article 3. RAMONAGE	1
Article 4. ASPECT EXTERIEUR	1
Article 5. BOIS	1
Article 6. ASPECT - TRANQUILLITE	2
Article 7. TRAVAUX MENAGERS	2
Article 8. GAZ	2
Article 9. ANIMAUX	2
Article 10. MODE D'OCCUPATION.	2
Article 11. LOCATION	2
Article 12. DESTINATION DES APPARTEMENTS	3
Article 13. INTERDICTIONS	3
Article 14. CHARGES NEEES DE BESOINS COMMUNS	3
Article 15. EAU - GAZ - ELECTRICITE	3
Article 16. REPARTITION	3
Article 17. LITIGE.	4

Annie Buloye

1

Enregistré dix rôles sans renvois à Charleroi le
 le 26 Novembre 1996 vol 23 fol. 83 case 01
 Reçu 1 mille f (1000)

Le Receveur.

W
 WATRIN J.