

RÈGLEMENT - RREGULLA E BANESE



ETUDE
DE
M^{tre} Louis MARIAGE
NOTAIRE
à JAMBES

N^o 10.160 - 10 octobre 1989.

Acte de Base "Résidence Charlotte"

à Mamur

Copie

RESIDENCE CHARLOTTE.

N° 10.160.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-NEUF.-

Le dix octobre.

Par devant Nous, LOUIS MARIAGE, notaire à Jambes, ville de Namur.

ONT COMPARU.

Lesquels comparants préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte ont exposé ce qui suit.
Les comparants déclarent être propriétaires du bien suivant:

I.- EXPOSE PRELIMINAIRE.

1) DESCRIPTION DU BIEN.

VILLE DE NAMUR: PREMIERE DIVISION.

Une maison de commerce et d'habitation, l'ensemble situé 67-69-71, rue Piret Pauchet, cadastré section A numéro 206 T/3 pour une contenance de deux ares trente centiares.

2) Origine de propriété.

remier feuillet
double.

070870



II. CONSTITUTION D'UNE COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE.

Cet exposé fait, les comparants ont déclaré leur volonté de mettre en copropriété et indivision forcée le bien prédécrit, étant une maison de commerce et d'habitation avec caves, cours, terrain, rez-de-chaussée, trois étages, qui portera la dénomination de "Résidence CHARLOTTE".

Cette copropriété sera régie par l'article 577 bis du Code Civil.

Les comparants déclarent opérer la division de l'immeuble par appartements et locaux privatifs tels qu'ils sont décrits ci-après.

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

Chacun des appartements ou locaux comporte :

- a) une partie privative et exclusive;
- b) une quotité déterminée de propriété dans les parties communes et dans le terrain, lesquels se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

L'aliénation d'un appartement ou d'un local privatif comporte nécessairement à la fois l'aliénation de la partie privative et de la quotité dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque ou tout autre droit réel grevant un appartement ou local privatif, grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et la quotité dans les parties communes qui y est inséparablement attachée.

La création de ces appartements, magasins et locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes et le terrain sont divisés en mille/millièmes (1.000/1.000èmes).

Les appartements, magasins et locaux privatifs figurent et sont décrits ci-après, ainsi qu'aux plans annexés au présent acte; ces documents déterminent les différents éléments qui sont privatifs et ceux qui constituent des parties communes, ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble. Ces plans sont annexés à l'acte.

Il est attribué à chacune des entités qui composent l'immeuble, une quotité de millièmes du terrain et des parties communes, quotités se répartissant comme suit quand on se place dans la rue, face à l'immeuble se développant :

- A. les appartements côté gauche:
 - rez-de-chaussée (rez 0.2.)
 - premier étage (app. 1.2.)
 - deuxième étage (app.2.2.)
 - et troisième étage (app.3.2.)
- B. les appartements côté droit:
 - rez-de-chaussée (rez. 0.1.)
 - premier étage (app.1.1.)
 - deuxième étage (app.2.1.)
 - troisième étage (app. 3.1.)
- C. en sous-sols:
 - les caves numérotées de 1 à 12.

ème
publ



D. dans la cour:

- les cours numérotées 1 et 2.

La répartition en millièmes de ces différents appartements, caves et cours qui sont repris aux différents plans ci-annexés avec leur numérotation, s'établit comme suit:

- appartement rez.0.2 (rez-de-chaussée gauche) avec cave numéro 2: cent cinquante et un millièmes....151/1.000èmes
 - appartement 1.2. avec terrasse 1.2. (premier étage gauche) avec la cave numéro 4: cent seize millièmes.116/1.000èmes
 - appartement 2.2. avec balcon (deuxième étage gauche) avec les caves numéros 7 et 8: cent vingt et un millièmes.....121/1.000èmes
 - appartement 3.2. (troisième étage gauche) avec la cave numéro 9: septante-neuf millièmes..... 79/1.000èmes
 - appartement rez 0.1 (rez-de-chaussée droit) avec la cave numéro 1: Cent quatre-vingts millièmes.....180/1.000èmes
 - appartement 1.1 avec terrasse 1.1 (premier étage droit) avec la cave numéro 6: cent trente-trois millièmes.....133/1.000èmes
 - appartement 2.1 avec balcon (deuxième étage droit) avec les caves numéros 10 et 11: Cent quatorze millièmes.....114/1.000èmes
 - appartement 3.1 (troisième étage) avec la cave numéro 5: quatre-vingt-trois millièmes..... 83/1.000èmes
 - cave numéro 3: quinze millièmes..... 15/1.000èmes
 - cave numéro 12: huit millièmes..... 8/1.000èmes
- Soit au total: mille millièmes.....1.000/1.000èmes.

Tous ces biens sont repris sous les mêmes sigles et numérotés aux plans ci-annexés et signés par les comparants.

Les plans ci-annexés sont cotés comme suit:

1. les sous-sols avec les caves.
2. le rez-de-chaussée gauche et droit.
3. le premier étage - gauche et droit.
4. le deuxième étage - gauche et droit.
5. le troisième étage - gauche et droit.
6. la toiture.

DESCRIPTION DU BATIMENT.-

Telle que reprise au descriptif qu'en a établi Monsieur Vincent Houba, ingénieur-civil-architecte, rue d'Orbey, 28, à 5660 Fosses-la-Ville.

1° AUX SOUS-SOL.-

a) parties communes: les fondations et l'assiette du terrain repris au plan ci-annexé, les pignons, gros murs, voûtes et dalles, aéras et gaines techniques et leurs tuyauteries.

b) parties privatives: les caves proprement dites telles que numérotées.

Tous les locaux non numérotés savoir le local des compteurs restent des parties communes ainsi que les caves numéros 3 et 12 et les cours 1 et 2.

Les caves restent attachées aux différents appartements auxquelles elles sont rattachées et ne peuvent en être dissociées.

2° AU REZ-DE-CHAUSSEE ET AUX ETAGES.-

a) parties communes: celles reprises à l'article 7 du règlement de copropriété des présentes et notamment le hall d'entrée avec sa porte, la cage d'escalier et le local compteurs.

b) parties privatives:

ème feuillet
uble.



1.
L'appartement rez 0.2 étant rez-de-chaussée gauche et comprenant:

- en propriété privative et exclusive: un sas d'entrée, local commercial (living éventuel), une cuisine, une salle à manger, un débarras avec un wc et un lavabo, et aux sous-sols la cave numéro 2.

- en copropriété et indivision forcée: cent cinquante et un millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

2.
L'appartement rez 0.1. étant rez-de-chaussée droit et comprenant:

- en propriété privative et exclusive: un sas d'entrée, local commercial (living éventuel), une cuisine, une salle à manger, une pièce avec un wc, un débarras et aux sous-sols la cave numéro 1.

- en copropriété et indivision forcée: cent quatre-vingts millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

3.
L'appartement 1.2. étant le premier étage gauche et comprenant:

- en propriété privative et exclusive: un hall, un salon, une salle à manger, une cuisine, une chambre, un wc, une terrasse et aux sous-sols, la cave numéro 4.

- en copropriété et indivision forcée: cent seize millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

4.
L'appartement 1.1 étant le premier étage droit et comprenant:

- en propriété privative et exclusive: un hall, un salon, une salle à manger, une chambre, une cuisine, une arrière cuisine, une salle de bain, une terrasse et aux sous-sols la cave numéro 6.

- en copropriété et indivision forcée: cent trente-trois millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

5.
L'appartement 2.2. étant le deuxième étage gauche et comprenant:

- en propriété privative et exclusive: un hall, un salon, une salle à manger, une cuisine, une chambre, un wc, un balcon et aux sous-sols les caves numéros 7 et 8.

- en copropriété et indivision forcée: cent vingt et un millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

6.
L'appartement 2.1. étant le deuxième étage droit et comprenant:

- en propriété privative et exclusive: un hall, un salon, une salle à manger, une cuisine, une chambre, un wc, un balcon et aux sous-sols, les caves numéros 10 et 11.

- en copropriété et indivision forcée: cent quatorze millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

7.
L'appartement 3.2., étant le troisième étage gauche et comprenant:

- en propriété privative et exclusive: un hall, une salle à manger, une cuisine, une chambre, un wc, et aux sous-sols, la cave numéro 9.

- en copropriété et indivision forcée: septante-neuf

ième
e.

re g
i ap

1210018



millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.
8.

L'appartement 3.1 étant le troisième étage droit et comprenant:

- en propriété privative et exclusive: un hall, une salle à manger, une cuisine, une chambre, une salle de bain avec wc, et aux sous-sols la cave numéro 5.

- en copropriété et indivision forcée: quatre-vingt-trois millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain. Les appartements 1.2., 2.2., 3.2. et 3.1. sont pourvus de boîtes aux lettres.

MITOYENNETES.-

Tous les murs intérieurs qui joignent les différentes parties privatives intérieures seront mitoyens et resteront privés.

Les murs extérieurs et les dalles de béton séparant les étages de même que la toiture au dessus des appartements 3.2 et 3.1 resteront des parties communes à la copropriété.

Il y a toutefois une exception la dalle du rez-de-chaussée/cave est une propriété privative se rattachant aux appartements rez-de-chaussée.

CONDITIONS PARTICULIERES ET SERVITUDES.

A titre de servitudes réelles grevant réciproquement l'un au profit de l'autre élément de cette copropriété, il est stipulé ce qui suit:

Les eaux pluviales en façade seront reçues et canalisées vers les propriétés du rez-de-chaussée par la trajectoire la plus économique et la plus esthétique.

Toutes canalisations d'égouttage de plomberie sanitaire pourront être installées dans les caves et utiliser la gaine du rez-de-chaussée et des étages. L'accès à ces canalisations sera toujours autorisé sans indemnité pendant les jours ouvrables de huit heures du matin à cinq heures du soir pendant une durée du quarante jours calendrier.

L'accès à la charpente et au toit devra être toléré sans indemnité par les propriétaires du troisième étage.

Les cours un et deux, comme dit ci-dessus sont communes et doivent permettre à tous les copropriétaires l'accès aux caves. Toutefois le propriétaire du rez-de-chaussée 0.1., aura la jouissance à titre gratuit et l'entretien de la cour 0.1.; d'autre part le propriétaire du rez-de-chaussée 0.2. aura la jouissance et l'entretien de la cour numéro 2.

Le propriétaire de la cave cinq doit tolérer à titre de servitude le passage des canalisations déservant les autres appartements et autoriser la visite pour d'éventuelles réparations.

Chaque propriétaire supporte seul les frais d'entretien et de réparation des tronçons de canalisations à l'usage exclusif de son bien, tandis que les tronçons à usage communs sont entretenus à frais communs, à moins que les frais ne soient occasionnés par le fait ou la négligence de l'un des propriétaires lequel en ce cas supportera seul la dépense.

Les compteurs de gaz sont placés au sous-sol et les compteurs d'électricité sont placés au rez-de-chaussée.

Une libre circulation sera toujours assurée dans

ième feuillet
e.

re gratuit,
i approuvé.



Toutefois les occupants de l'immeuble seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommodent les autres occupants de l'immeuble. L'utilisation d'instruments de musique individuels ainsi que lessiveuses et d'essoreuses est interdit entredix-neuf et neuf heures.

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

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

Article sept

Les propriétaires ou locataires doivent donner accès à leurs locaux privés pour toutes réparations les jours ouvrables de huit heures du matin à cinq heures du soir pendant une durée de quarante jours calendrier.

Article huit

Il est interdit d'utiliser le robinet se trouvant dans le hall pour son usage personnel, celui-ci est prévu uniquement pour le nettoyage de la cage d'escalier du hall et des caves.

Article neuf

Pour les déménagements et les aménagements, tout doit être monté ou descendu de l'extérieur et passé par les fenêtres de l'appartement, sauf dérogation de l'assemblée générale avec une caution.

Article dix

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble en bon père de famille et à se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

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

Ce présent règlement peut-être modifié à tout moment.

l'entrée principale.

L'entretien et toutes taxes, concernant le trottoir sont à charge de la copropriété.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.-

Le règlement général de copropriété est établi ci-après. Tous les ayants-droit à quelque titre que ce soit des comparants aux présentes seront subrogés dans tous les droits et obligations contenues dans ce règlement de copropriété.

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL.-

Article premier.-

Les propriétaires de l'immeuble situé à Namur, rue Piret Pauchet, 67-69-71, Monsieur et Madame Jean ABRAS-FEULLIEN Francine, établissent 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.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs; elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord des copropriétaires représentant sept cent cinquante millièmes; ce statut sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des Hypothèques compétent.

Article deux.-

Il est en outre arrêté pour valoir entre les 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 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 du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble.

Article trois.-

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

CHAPITRE II - STATUT DE L'IMMEUBLE.-

Section I - Copropriété indivise et propriété
privative.

Article quatre.-

L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les propriétaires, chacun pour une fraction. Les propriétés privatives sont dénommées "appartements", ou caves.

Pour donner à cette division en parties privatives et en parties communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres, le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code Civil en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux;

1°) à l'appartement et autres parties privatives dont il se réserve la propriété entière et exclusive;

2°) aux quotités afférentes aux mêmes appartements et parties privatives dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite pour chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

rième
le.

00100010



Article cinq.-

Les parties communes sont divisées en millièmes attribués aux appartements, et autres parties privatives dans la proportion des superficies respectives de ces éléments privatifs.

Sous les réserves stipulées à l'acte de base, cette répartition est acceptée comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives, par améliorations embellissement ou autrement.

Article six.-

Un tableau indiquant les quotités des parties communes jointes à chacun des éléments privatifs de l'immeuble figurera dans l'acte de base.

Article sept.-

Les parties communes de l'immeuble comportent:

Le terrain plus amplement décrit à l'acte de base auquel le présent règlement demeurera annexé.

Les fondations, l'armature en béton (piliers, poutre, hourdis etc...) sauf l'exception du rez-de-chaussée précisé ci-dessus, les gros murs de façade, de pignon de refend, de clôtures, fenêtres, les canalisations et conduites de toutes natures, eaux, gaz, électricité, tout à l'égoût (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements).

L'entrée avec la porte, les halls des cages d'escalier, les escaliers, les minuteriers, les dégagements du rez-de-chaussée, les locaux des compteurs, les paliers, les canalisations, gouttières et descentes d'eaux pluviales. Le régime des toits est défini ci-après sous la rubrique toit et cheminée.

Les conduites du troisième étage 3.1. passent dans les autres appartements 1.2. et 2.2. dont les propriétaires autorisent la visite pour d'éventuelles réparations.

Et, en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privatifs ou qui sont communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

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

L'hypothèque et tout droit réel créé sur l'élément privatif grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

TOITS ET CHEMINÉES.-

- Toiture.-

Il existe une plate forme recouvrant une partie de la cuisine du rez 0.2. et est donc privative.

Il existe une plate forme recouvrant la salle de bain et l'arrière cuisine de l'appartement 1.1. et est donc à diviser en partie égale entre le rez 0.1. et l'appartement 1.1.

Il existe une plate forme recouvrant les cuisines et balcons du deuxième étage et est donc à diviser en six entre les rez 0.1., 0.2., les étages 1.1. et 1.2.

La plate forme recouvrant les troisièmes étages est à diviser en huit.

- Cheminées.-

Sur la plate forme du deuxième étage existent plusieurs

rième feuillet
le.

OC 11 10



cheminées:

- côté droit une cheminée à deux conduits reprenant: aération de la cave 1 et l'évacuation du rez 0.1. et est donc privative.

- côté gauche, une cheminée à deux conduits reprenant: aération de la cave 2 et l'évacuation du rez 0.2. et est donc privative.

- Au milieu, une cheminée à sept conduits reprenant: aération de la cave 3 et l'évacuation des rez 0.1. et 0.2., des appartements 1.1. et 1.2., 2.1., et 2.1. soit six conduits.

Les cheminées se trouvant sur la plate forme du troisième étage sont égales pour tous les appartements.

Article huit.-

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif à l'exception des parties communes. Sont notamment partie privative, les planchers, les revêtements de sol et les chapes avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui lui est partie commune (il y a exception pour les hourdis du rez-de-chaussée avec une cave qui sont privatifs pour les propriétaires du rez-de-chaussée), les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour, les portes palières, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements; toutes les canalisations adductives ou évacuatrices intérieures des appartements ou des locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc...); les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage (par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, les compteurs particuliers, la télédistribution par câble).

L'évacuation des eaux usées de l'arrière cuisine de l'appartement 1.1., se fait par la cuisine du rez 0.1.

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux 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 de faire, même à l'intérieur des locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant.

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements.

Article neuf.-

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de

uiên
le.

43100134



l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix exprimées et sous la surveillance d'un architecte choisi par cette assemblée dans les mêmes conditions; les honoraires de l'architecte seront à charge de celui qui fait exécuter les travaux. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées ne peut être modifié, que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix exprimées.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps et de toutes les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur et même en ce qui concerne la peinture.

Article dix.-

Pour modifier le présent statut, il faut l'unanimité des voix composant l'assemblée, les absents étant considérés comme votant contre.

ième feuillet
le.

Cependant, en ce qui concerne la destination des locaux, si l'unanimité absolue n'est pas obtenue à l'assemblée, la décision pourra être prise à la majorité des trois/quarts des voix exprimées lors d'une seconde assemblée délibérant valablement et réunie dans les quinze jours de la première. Cette seconde assemblée peut être convoquée par un seul propriétaire.

Si la seconde assemblée ne réunit pas comme membre ayant voix délibérative, plus de la moitié des quotités, aucun changement à la destination des locaux, ne pourra être décidé, le deuxième alinéa de l'article 26 n'étant pas ici applicable.

Article onze.-

Les propriétaires pourront établir des volets et persiennes et autres dispositions de protection; ils devront être de modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphone sans fil ou de télévision, mais à ce sujet, l'assemblée générale établira à la simple majorité des voix exprimées, un règlement d'ordre intérieur. Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leurs propriétaires. Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

Article douze.-

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

Article treize.-

L'assemblée générale pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Article quatorze.-

Il est fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires.

Le gérant est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à

6000134



effectuer aux choses communes.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en remplit les fonctions; en cas d'égalité de droits, la fonction en est dévolue au plus âgé.

Article quinze.-

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

Article seize.-

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

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

Article dix-sept.-

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année à Namur, au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui convoque. Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans les formes et les délais prescrits ci-après, pour les convocations, ces jour et heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion, obligatoire annuelle l'assemblée générale est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble au moins cent cinquante millièmes des parties communes.

En cas d'inaction du gérant, pendant plus de huit jours, l'assemblée est convoquée valablement par un des copropriétaires.

Article dix-huit.-

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours au plus à l'avance, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix exprimées, pourra décider que les convocations soient faites par simples lettres non recommandées à la poste.

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

Article dix-neuf.-

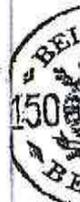
L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque; tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne s'agisse de choses de très minime importance.

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

Il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter

ème
le.

93/0077



au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire.

Article vingt.-

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative mais non délibérative. Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant sera tenu de les représenter et de voter en leur lieu et place, suivant leurs 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'a sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, y compris les locataires.

Quand un locataire est mandataire il ne peut représenter que son bailleur propriétaire de l'appartement qu'il tient en location de lui.

Un copropriétaire marié peut être représenté par son conjoint.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera, à défaut de quoi le mandat sera réputé inexistant.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou de toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouvait appartenir soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propiétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister à la réunion avec voix consultative mais ils devront élire un seul d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité. La procuration qu sera donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article vingt et un.-

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle déterminera, à la simple majorité des voix exprimées, son président et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus. La Présidence de la première assemblée appartient à Monsieur Jean ABRAS, demeurant à Namur-Belgrade, 90, rue Laide Coupe.

Article vingt-deux.-

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

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Article vingt-trois.-

Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par les membres du bureau. Elle est signée en outre par les propriétaires qui le désirent ou leurs représentants. Cette liste de présence peut faire partie du procès-verbal de la délibération.

Article vingt-quatre.-

ème feuillet
le.

0708735



Les délibérations sont prises à la majorité des voix exprimées, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle doit s'entendre à l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, les défaillants étant considérés comme acceptant la proposition.

Article vingt-cinq.-

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes.

Article vingt-six.-

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

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée conformément à l'article dix-neuf et délibérera valablement quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf dans les cas où l'unanimité est requise.

Article vingt-sept.-

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra les communiquer un mois au moins à l'avance aux copropriétaires, et le président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, en formulant leurs propositions.

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

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

Article vingt-huit.-

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signé par le président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement à l'endroit à désigner par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.-

A - CONTRIBUTION.-

Article vingt-neuf.-

A titre forfaitaire, toutes les charges d'entretien, de réparation, de modification, d'amélioration et de fonctionnement des parties communes sont supportées par les propriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées au tableau de répartition figurant à l'acte de base.

Article trente.-

Il existe des compteurs particuliers de gaz et d'élec-

tricité pour chaque appartement et les parties communes.

La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant et pour les parties communes à l'ensemble des copropriétaires dans la proportion indiquée à l'article vingt-neuf ci-dessus.

Le compteur électrique des communs est branché sur le rez-de-chaussée 0.1.

Les propriétaires des rez-de-chaussées devront placer à leurs frais un décompte d'eau.

Article trente et un.-

Les charges communes comprennent notamment mais non limitativement:

- 1/ La rétribution du gérant;
- 2/ Le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant;
- 3/ Les frais d'administration, notamment les frais de téléphone, de correspondance et de relevés de compte du gérant.

Article trente-deux.-

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes; réparations et travaux non indispensables.

Article trente-trois.- Réparations urgentes:

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

Article trente-quatre - Réparations indispensables mais non urgentes:

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs qui forment ainsi le conseil de gérance.

Le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Article trente-cinq - Réparations non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration:

Ces travaux devront être demandés par des propriétaires possédant au moins un quart de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins sept cent cinquante millièmes.

Article trente-six.-

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 de chaque année.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou locaux privatifs à un mandataire habitant le grand Namur, dont le nom et l'adresse devront être connus du gérant, de manière à pouvoir accéder à l'appartement ou aux locaux privatifs, si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

B - IMPOTS.-

Article trente-sept.-

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

Article trente-huit.-

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, tiers ou copropriétaires.

Article trente-neuf.-

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

C - RECETTES.-

Article quarante.-

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

SECTION IV - ASSURANCES ET RECONSTRUCTION.-

Article quarante et un.-

L'assurance tant des choses privées à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie par tous les copropriétaires, par les soins du gérant, assurance contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout aux sociétés d'assurances et pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes.

Elle lui seront remboursées par les copropriétaires chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes comme stipulé à l'article trente.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leurs 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, les signer valablement à leur place.

Article quarante-deux.-

Chacun des copropriétaires a le droit de recevoir un exemplaire des polices d'assurances.

Article quarante-trois.-

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

Article quarante-quatre.-

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 des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice. Leur intervention sera donc demandée.

Article quarante-cinq.-

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

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 des lieux sinistrés, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires sauf le recours de ceux-ci contre celui dont le bien aurait acquis une plus value du chef de la reconstruction et à concurrence de cette plus value.

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 chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception dans le délai et ce, sans préjudice de l'exigibilité.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait 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 copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de cette assemblée, ou si tous ne désiraient pas acquérir, 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 parties sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal Civil de Namur, 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 de capital.

Si l'immeuble 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 alors éventuellement partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans l'immeuble.

Article quarante-six.-

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.

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 seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

CHAPITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.-

Article quarante-sept.- CARACTERE.-

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

Les modifications doivent 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 de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications. Un duplicata de ce livre de gérance devra être communiqué à tous les intéressés copropriétaires, locataires et ayants-droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliénera 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 de l'immeuble, est subrogé dans les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et les décisions y consignées. Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

c
le
vc

AP

X

SECTION I - ENTRETIEN.-

Article quarante-huit.-

Les travaux de peinture aux façades, y compris les chassiss et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous surveillance du gérant.

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

L'entretien des parties communes sera assuré par une personne désignée par le gérant, et ce aux frais de la copropriété.

Article quarante-neuf.

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

SECTION II - ASPECT.-

Article cinquante.-

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades et balcons, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets.

Les occupants des rez-de-chaussées peuvent faire la publicité et l'achalandage relatifs à leur commerce.

SECTION III - ORDRE INTERIEUR.-

Article cinquante et un.-

Il est interdit de laisser jouer des enfants dans l'entrée, les escaliers, les couloirs, et toutes les parties communes.

Article cinquante-deux.-

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 spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants et autres véhicules.

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

Article cinquante-trois.-

conformes aux
lements,-----
voix approuvé.

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

Article cinquante-quatre.-

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz ~~à l'usage de brûleurs ou autres appareils~~ ~~ajoutés à l'installation pour la cuisson in situ. Les tuyaux doi-~~ ~~vent être rigides et non flexibles.~~ L'utilisation de bonbonnes à gaz est interdite sans l'autorisation de l'assemblée

4

X

générale des copropriétaires statuant à la simple majorité des voix exprimées.

Article cinquante-cinq.-

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale, statuant à la simple majorité, et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement de dommages intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

Il est interdit de se servir du robinet du hall et de la cave numéro trois pour son usage privé (uniquement entretien)

SECTION IV - MORALITE - TRANQUILITE.-

Article cinquante-six.-

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique du "bon père de famille".

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal. L'emploi d'instruments de musique, poste de radio ou chaîne haute-fidélité est autorisé.

Toutefois les occupants de l'immeuble seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

L'utilisation d'instruments de musique individuels ainsi que de lessiveuses et d'essoreuses est interdit entre dix-neuf heures et neuf heures.

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.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privés, à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers. Dérogation est accordée au rez-de-chaussée qui devra veiller au degré de tolérance au point de vue bruit.

Article cinquante-sept.-

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

Les rez-de-chaussées et les caves 1 et 2 ont une destination commerciale; toutefois les commerces suivants sont interdits:

droguerie, nettoyage à sec et teinturerie et Cafés - Restau-^X

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

Article cinquante-huit.-

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

SECTION VI.-

Article cinquante-neuf.-

Pour les aménagements et les déménagements, tout doit être monté ou descendu de l'extérieur et passé par les fenêtres de l'appartement. Des dérogations pourront être accordées moyennant le versement d'une caution, dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

SECTION VII - DESTINATION DES LOCAUX.-

Article soixante.-

Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle. Les locaux pourront être affectés à la fois à l'habitation et à l'exercice d'une profession libérale. Mais tout commerce est exclu, à l'exception des magasins du rez-de-chaussée. Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

Les médecins exerçant leur profession, ne pourront troubler la jouissance des autres occupants.

Il est permis de poser sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, une plaque au modèle autorisé par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la porte d'entrée à l'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.

Dans l'entrée chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

t - Bar.
voix approuvé.

[Handwritten signature and initials]

Article soixante et un.-

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses ou incommodes.

Aucun dépôt de matière inflammable ne de bonbonnes à gaz n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale.

Ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation des risques.

SECTION IX - GERANCE.-

Article soixante-deux.

Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs.

Le gérant de l'immeuble assistera obligatoirement aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

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

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

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

Article soixante-trois.-

Le gérant sera nommé par l'assemblée générale ordinaire.

Le traitement du gérant sera fixé par l'assemblée générale.

Pour autant que de besoin, il est précisé que dans le traitement du gérant, ne sont pas compris ses frais d'administration qui doivent lui être remboursés.

Le premier gérant sera nommé pour une période de deux ans par la première assemblée générale des propriétaires qui fixera sa rémunération.

Article soixante-quatre.-

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, du chauffage central et de tous autres appareillages communs, il surveillera la femme d'ouvrage, lui donnera des ordres nécessaires. Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables 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 verser à qui de droit.

Article soixante-cinq.-

Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble.

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

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.

Article soixante-six.-

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

Une provision sera versée à un fonds de gestion commun par les propriétaires pour permettre au gérant de faire face aux dépenses communes.

Le montant de cette provision sera fixée par l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve, en attendant son utilisation.

Dès sa constitution, ce fonds sera alimenté à raison de un franc par mois et par millième.

Ces sommes seront versées en même temps que le paiement du montant du compte particulier trimestriel.

Le gérant a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision du gérant, ce dernier pourrait, avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer les compteurs du chauffage central et d'eau déservant l'appartement du défaillant. Cette clause est essentielle et de rigueur.

Le copropriétaire en défaut, qui s'opposerait d'une manière quelconque à ces sanctions sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de Cinq cents francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du gérant, au nom de tous les copropriétaires; le gérant a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

Tous les frais de poursuites judiciaires, y compris les honoraires d'avocats, huissiers, seront à charge de la partie succombante.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord du conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté au taux légal au jour de

l'infraction, net d'impôts depuis l'échéance jusqu'au paiement et sans préjudice à l'exigibilité.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le gérant a à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement, vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le gérant.

Article soixante-sept.-

Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

SECTION X - DISPOSITIONS GENERALES.-

Article soixante-huit.-

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant, en cas de difficultés au sujet du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si l'accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, recours sera exercé au juge compétent à la requête de la partie la plus diligente.

Les poursuites en paiement se font devant le tribunaux compétents.

Article soixante-neuf.-

Le présent règlement général demeurera déposé au rang des minutes de Maître Louis Mariage, notaire à Jambes-Namur, 24, avenue Bovesse.

Il en sera imprimé ou photocopié des exemplaires qui seront remis aux intéressés au prix que l'assemblée décidera. Il pourra en être délivré expédition aux frais des intéressés qui en feront la demande.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie de l'immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires; occupants ou titulaires d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les

ou
d
li>

D
A
S

droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile, attributif de juridiction, dans le ressort du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

ouvé la ra-
d'une ligne
lix mots nuls.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants, au vu de documents prescrits par la loi.

DONT ACTE.

Fait et passé à Jambes, en l'Etude.

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

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]

— Enregistré à Namur, 3^e bureau
le deux octobre 1919
Vol. 206 fol. 3 case 4 sous rôle 9 sous renvois
Reçu deux cent vingt cinq francs

Le Receveur, *[Signature]*

[Handwritten signature]