

SECTION 4. ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.A. IMMEUBLE.ARTICLE 35.

L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, l'eau, le recours éventuel des tiers et de 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, remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la co-propriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de 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 36.

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE 37.

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

ARTICLE 38.

En cas de sinistre, les indemnités allouées seront encaissées par les soins du syndic, qui les répartira entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans l'indivision forcée, à moins que l'assemblée générale ne décide, par simple majorité des voix, d'affecter ces indemnités à la reconstruction ou aux réparations.

Dans ce cas, le solde seul sera réparti.

Si les indemnités sont insuffisantes, chaque copropriétaire sera tenu du supplément dans la mesure de ses droits, dans l'indivision forcée, sauf leur recours contre celui d'entre eux qui bénéficierait d'une plus value de son appartement ou local.

ARTICLE 39.

a) si des embellissements ont été effectués par les 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 propriétaires aient à intervenir dans l'avance des

frais de reconstruction éventuels.

b) les propriétaires 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 propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils disposeront en toute liberté de cet excédent d'indemnité.

B) ACCIDENTS.

ARTICLE 40.

=====

Une assurance sera contractée par les soins du gérant responsabilité civile en général et particulièrement contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble. Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale et pour la première fois par les comparants. Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par chacun des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes. Il en sera de même pour l'assurance à contracter au sujet des accidents pouvant survenir au concierge. Et de même de l'assurance Bris de glaces des parties communes.

CHAPITRE III. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 41.

=====

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

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre spécial 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 mis bien en vue dans la loge du concierge et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit.

ARTICLE 42.

=====

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce

livre de gérance et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants droits.

SECTION 1.- ENTRETIEN.

ARTICLE 43.

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

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

ARTICLE 44.

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au gérant.

SECTION 2.- ASPECT.

ARTICLE 45.

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, façade avant, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets.

SECTION 3.- ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 46.

Les copropriétaires ne pourront scier ni fendre ou casser du bois que dans les caves ou les garages...

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés ne pourront être montés que le matin, avant dix heures.

ARTICLE 47.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Les tapis ne pourront être secoués et battus qu'aux endroits qui seront indiqués par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.

ARTICLE 48.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage tels que bros-

sage de tapis, literies,^{24.} habits, meubles, cirage de chaussures, etc.

ARTICLE 49.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble, des tuyaux de gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

ARTICLE 50.

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens, des chats et oiseaux, à titre de tolérance; toutefois 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 conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard, à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fond de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

ARTICLE 51.

SECTION 4.- MORALITE-TRANQUILLITE.

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en bon père de famille.

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

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphone sans fil, est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner, sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influent pas sur la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent des ascenseurs, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage général, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

ARTICLE 52.

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

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

ARTICLE 53.

Les caves et les greniers ne pourront être la propriété que des copropriétaires de l'immeuble, ils ne pourront être loués qu'à des occupants de l'immeuble.

ARTICLE 54.

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

SECTION 5.- DESTINATION DES LOCAUX.ARTICLE 55.

Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce aux étages.

Les appartements sont à usage d'habitation ; ils ne pourront être affectés à aucune profession, sauf les locaux du rez de chaussée lesquels ne pourront toutefois jamais être occupés par des professeurs de musique ou de chant, ou par le titulaire d'une profession pouvant troubler la tranquillité de l'immeuble.

Cette clause devra être obligatoirement imposée dans tous actes de vente ou de location, sous peine de dommages-intérêts.

ARTICLE 56.

Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble ; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque indiquant le nom et le titre de l'occupant de l'appartement.

A la porte d'entrée, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée, cette plaque indiquera le nom de l'occupant et le numéro de l'appartement.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres, pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée.

ARTICLE 57.

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

Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé. Toutefois, le propriétaire désireux de se servir d'un poêle à mazout, pourra posséder cent litres de mazout en réserve. Il devra prendre toutes mesures en vue d'éviter que la présence de ce combustible ou le fonctionnement du brûleur ne répandent des odeurs désagréables.

SECTION 6.- CONCIERGE ET GERANT.

ARTICLE 58.

Le premier gérant de l'immeuble sera nommé par les comparants, pour une durée de deux ans.

ARTICLE 59.

Le premier concierge sera choisi par les mêmes.

ARTICLE 60.

La première assemblée générale pourra désigner un autre concierge et un autre gérant.

Le concierge est payé mensuellement par le gérant, qui peut le révoquer avec l'accord du conseil de gérance.

ARTICLE 61.

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus. Il devra notamment :

- 1.-Tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble, trottoirs et cour;
- 2.-Evacuer les ordures ménagères;
- 3.-Recevoir les paquets et les commissions et les tenir à la disposition des occupants;
- 4.-Fermer la porte d'entrée à partir de dix heures du soir et l'ouvrir sur demande après cette heure;
- 5.-Laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer;
- 6.-Surveiller et entretenir le chauffage central;
- 7.-Faire les petites réparations aux ascenseurs et entretenir ceux-ci suivant les indications qui lui seront données;
- 8.-Surveiller les allées et venues dans l'immeuble;
- 9.-En général, faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour

la bonne tenue des parties communes .

ARTICLE 62.
=====

Le concierge sera logé, chauffé et éclairé dans les locaux prévus à cet effet, et ce à frais commun . Son salaire éventuel sera fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune ; le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant .

ARTICLE 63.
=====

Le gérant sera tenu de congédier le concierge, si l'assemblée des copropriétaires le décide .

A son défaut le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée .

Le concierge pourra s'occuper du ménage des occupants, ou faire des travaux dans les parties privatives pour autant que cela ne nuise pas à son service principal .

Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble .

SECTION 7. - GERANCE

ARTICLE 64.
=====

Le conseil de gérance est composé du Président et des deux assesseurs . Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative .

Le conseil de gérance 1/surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents, il peut donner ordre au gérant de congédier le concierge, 2/surveillera les achats de combustibles, se fera remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assurera de la qualité et de la quantité des combustibles fournis, 3/veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible, 4/délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité .

ARTICLE 65.
=====

Le gérant sera par l'assemblée générale qui pourra le choisir, soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux ; si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures, les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée .

ARTICLE 66.
=====

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauff-

fage central, de surveiller le concierge, de fixer éventuellement les travaux et réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées dans le présent règlement, de centraliser les fonds et de verser ceux-ci à qui de droit.

ARTICLE 67.

En cas d'urgence, le gérant peut prendre conseil d'un architecte.

ARTICLE 68.

Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations.

ARTICLE 69.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée, qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

ARTICLE 70.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires, pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale peut fixer 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.

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

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, le copropriétaire en défaut serait passible de plein droit et après mise en demeure par lettre recommandée du conseil de gérance, d'une amende de cent francs par infraction, laquelle amende sera versée au fond de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné pour suites 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.

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 intérêts au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.

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 à bail, 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 71.

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

SECTION 8.- CHARGES COMMUNES.

ARTICLE 72.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les propriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes, ainsi qu'il est dit aux articles précédents.

ARTICLE 73.

Les consommations individuelles du gaz, de l'eau et de l'électricité, sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.

ARTICLE 74.

La répartition proportionnelle des charges communes, ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

SECTION 9.- DISPOSITIONS GENERALES.

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur, seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre, à nommer de commun accord et, à défaut d'accord, à nommer à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tri-

bunal civil de la situation de l'immeuble .

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux tiers des voix .

Les demandes de payement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes sont soumises aux tribunaux compétents .

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 partie quelconque de cet 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 co-propriété 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 droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Il en sera imprimé ou polycopié des exemplaires qui seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile, attributif de juridiction, dans le ressort du Tribunal civil de Namur, ou élire domicile dans l'immeuble même chez le concierge.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Le notaire soussigné a établi et certifie l'état civil et l'identité des comparants au vu des pièces prescrites par la loi.

DONT ACTE,

Fait et passé à Châtelineau,

Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures .

Enregistré à Châtelet I le six août mil neuf cent soixante cinq, volume 88, folio 55, case 4, quinze rôles trois renvois . Le Receveur a/i signé Masson .