# ÉTUDE

DE

# Me ETIENNE DESGAIN

RUE DE MONTIGNY

**CHARLEROI**

Successeur de Maître SONDRON

Du 28 mai 1965

Acte de base

et

Règlement de copropriété

Résidence L'ETOILE

Jumelles

*Inscription à renouveler avant le*

*Titre à renouveler avant le*

*Pour*

COPIES SUIVT ORIGINAUX DE Mr BRAET.

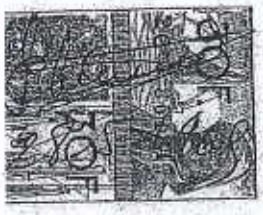
REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Relatif à un immeuble à appartements multiples à ériger à MARCINELLE, avenue Elisabeth, dénommé Résidence "L'ETOILE".

## Chapitre I - EXPOSE GENERAL.

### Article 1.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis paragraphe un du Code Civil (Loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre), 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.



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

Elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord unanime des co-propriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

### Article 2.

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 au détail 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 sur une partie de l'immeuble.

### Article 3.

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

## Chapitre II - STATUT DE L'IMMEUBLE.

### Section I - Co-propriété indivise et propriété privative.

### Article 4.

Le présent statut concerne un immeuble à appartements à cinq étages qui sera dénommé "Résidence l'Etoile"

L'immeuble comportera des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément en co-propriété à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

Les propriétés privatives sont dénommées "Appartements", "Caves", "Garages", ou de façon générale "autre locaux privatifs" ou "parties privatives".

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

1. à l'appartement et aux parties privatives dont il se réserve la propriété entière et exclusive;

2. aux quotités afférentes au même appartement et aux parties privatives dans les parties communes de l'immeubl

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

Article 5.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes attribués aux appartements et parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives, par améliorations, embellissements ou autrement.

Article 6.

Un tableau descriptif de l'immeuble et un tableau indiquant les quotités des parties communes jointes à chacun des éléments privatifs de l'immeuble, figureront dans l'acte de base.

Les différents plans se rapportant à la construction seront également annexés au dit acte.

Article 7.

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment le terrain, les fondations, les grilles et murs de clôtures et de refend, les ballustrades, appuis de balcons et fenêtres les balcons à l'exclusion de leur revêtement, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, balcons, fenêtres, les garde-corps et cheminées, les canalisations et conduites de toutes natures, eau, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux dépendant des appartements, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements et locaux.

Les entrées avec leurs portes, les porches et halls d'entrée, les escaliers, les cages des escaliers, les paliers, couloirs et corridors des caves, les ascenseurs complets et leur machinerie, la buanderie collective, le garage pour vélos et voitures d'enfants, le revêtement de circulation de la toiture du bâtiment comprenant les garages, les pelouses, le toit surmontant l'immeuble, avec les descentes, toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et l'usage.

Toutefois les pelouses faisant face aux appartements 1 et 3 du rez de chaussée pourront être mises à la disposition exclusive des propriétaires respectifs des dits appartements pour autant qu'ils l'occupent eux mêmes, avec l'obligation de les entretenir à leurs frais et conformément aux voeux de l'assemblée générale.

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

L'hypothèque de tous droits réels établis sur un appartement et autres parties privatives grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires indispensables.

Article 8.

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement et autres parties privatives à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher ou le parquet ou revêtement, avec leur soutènement, le revêtement des balcons dans la mesure où la jouissance en est privative, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements et autres parties privatives, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements et parties privatives, les installations sanitaires et de chauffage particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant ou même qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais sert à l'usage exclusif des dits locaux (exemple compteur particulier et canalisation particulière des eaux gaz, électricité, téléphone) les énumérations ci-dessus faites étant énonciatives et non limitatives.

Article 9.

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 à l'intérieur des locaux privés aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant. Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements sauf ce qui pourrait être prévu à l'acte de

Toutefois le ou les propriétaires de locaux contigus à un même étage peuvent changer à leur gré la distribution de leurs locaux privatifs, à condition de répartir entre les parties privatives ainsi constituées la totalité des quotités dans les choses et les dépenses communes attribuées aux dits locaux privatifs.

Tout travail de modification de composition des locaux privatifs entre propriétaires contigus se fera sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à charge des propriétaires intéressés.

Article 10.

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'ensemble des copropriétaires les concernant, statuant à la majorité des trois/quarts des voix, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, aussi longtemps qu'il sera en vie, dont les honoraires seront à charge de celui qui fait exécuter les travaux.

Pour ces travaux, il sera fait appel, de préférence, aux Entreprises DRAYE Marcel ou successeurs, pour autant qu'elles existent encore à l'époque.

La vente de partie des locaux privatifs entre propriétaires contigus est autorisée, de même que l'échange des caves entre propriétaires de l'immeuble.

Ces ventes ou échanges seront constatés par acte authentique soumis à transcription, le tout aux frais exclusifs des propriétaires intéressés.

Article 11.

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 prise à la majorité des trois/quarts des voix et avec l'accord de l'architecte auteur des plans, aussi longtemps qu'il sera en vie. En cas de décès de l'architecte, un nouvel architecte sera désigné par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix.

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 cela, même en ce qui concerne les peintures.

Article 12.

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes et rideaux, ils devront être de modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil, de radiodiffusion ou de télévision et en user suivant le règlement de police et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.

Le téléphone peut être installé dans les appartements bureaux et autres locaux privatifs, aux frais, risques et pé

Les fils,accès et antennes ne pourront toutefois pas emprunter les façades de l'immeuble.

Il sera installé dans l'immeuble une ou des antennes collectives pour la téléphonie sans fil et pour la télévision et des tubes spéciaux pour le téléphone.Les copropriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toutes installations privées du même genre.

Article 13.

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'Assemblée générale statuant à la simple majorité des voix,à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons voisines contiguës à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble. L'assemblée générale pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

La même autorisation pourra être donnée à des locataires si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Section II - Service et administration de l'immeuble.

Article 14.

Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires au service d'un gérant ou syndic,choisi ou non parmi les copropriétaires;il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le gérant est absent ou défaillant,le propriétaire du plus grand nombre de dix-millièmes en fait les fonctions en cas d'égalité de droits,la fonction est dévolue au plus âgé.Le premier gérant sera désigné par le constructeur ou son mandataire pour une période de un an,afin d'éviter des difficultés dues à l'incompétence éventuelle du gérant. Il entrera en fonctions dès que le président des copropriétaires sera nommé;sa rémunération sera de un franc cinquante centimes par dix-millièmes pour cette première année.

Article 15.

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

Article 16.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ou leurs ayants droit sont présents ou représentés comme il sera dit ci-après,ou auront été 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 17.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office

heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions.

Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jours, heure et lieu seront constants d'année en année.

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

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins vingt cinq pour cent des dix-millièmes afférents à l'immeuble.

Toutefois, ces assemblées extraordinaires doivent, sauf urgence, être évitées pendant les mois de juillet et août ainsi qu'entre le 20 décembre et le 5 janvier et durant les 10 jours précédant ou suivant Pâques.

En cas de décès, démission du gérant ou d'absence ou d'inaction de celui-ci dans les quinze jours de la demande de convocation qui lui serait valablement adressée par lettre recommandée, l'assemblée sera convoquée valablement par les copropriétaires qui l'ont demandée ou par l'un d'entre eux.

Dans tous les cas, la convocation indiquera le jour, l'heure et le lieu de la réunion, en respectant les formes et délais prescrits ci-après.

Au cas où le gérant défaillant ne serait pas l'un des copropriétaires, il devra être également convoqué dans les mêmes formes et délais.

Article 18.

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs 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 dans le même délai.

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

Dans tous les cas, si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière, avec même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée.

Article 19.-

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

Article 20.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre, de dix-millièmes possédés par chacun d'eux.

Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

Toutefois, s'il avait reçu mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leurs lieu et place, selon leurs instructions écrites, qui resteront annexées au procès verbal de l'assemblée.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui même copropriétaire ou si ayant, sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée Toutefois, un copropriétaire marié peut être représenté par son conjoint. Ce 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.

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis à vis des autres copropriétaires.

En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire au sujet de la portée du dit mandat, le droit de vote litigieux restera suspendu au regard des autres copropriétaires jusqu'à décision définitive.

Une procuration peut toujours servir pour la seconde assemblée qui devrait se tenir après une première n'ayant pu délibérer pour n'avoir pas été en nombre.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble qui se trouvera appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à celui ci ou le procès verbal de son élection devront être annexés au procès verbal de l'assemblée générale.

Il ne pourra être émis aucun vote pour des parts indivises relatives à un appartement, à un bureau ou à un local privatif. Les majorités ou l'unanimité sont comptées sans avoir égard aux parts en question.

Article 21.

L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son Président et deux asses-seurs; ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de dix millièmes et, en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

Article 22.

Le bureau des assemblées 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 dix millièmes; le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Ce bureau porte également le nom de "Conseil de Gérance".

La première année à partir de la réception des bâtiments, l'architecte de l'immeuble fera partie de ce bureau avec voix consultative, de même que l'entrepreneur ayant construit le bâtiment ou son représentant.

Article 23.

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.

Article 24.

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, 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 ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition. Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.

Durant le cours de la construction de l'immeuble, l'Assemblée générale pourra délibérer sur tout ce qui est relatif aux choses communes en construction, mais ces délibérations doivent être prises à la majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble.

Article 25.

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

Article 26.

Pour que les délibérations soient valables, l'Assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives plus de la moitié des copropriétaires, possédant plus de cinq mille/dix millièmes des voix. Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée se-

même ordre du jour et délibérera valablement quel que soit le nombre de dix millièmes présents ou représentés, sauf dans les cas où l'unanimité est requise.

Si lors d'une première assemblée générale, une proposition requérant l'unanimité n'a pu être prise en raison de l'absence de certains copropriétaires, une seconde assemblée convoquée avec le même ordre du jour doit pouvoir décider valablement à l'unanimité de ses membres présents ou valablement représentés, les non présents étant réputés favorables à la proposition. L'ordre du jour de la seconde assemblée devra mentionner que les membres qui n'y seraient ni présents, ni représentés, seront réputés favorables à la proposition en discussion.

Article 27.-

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires; 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 faisant leurs propositions.

Trimestriellement le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

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

Article 28.

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

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

Des extraits de ce registre peuvent être délivrés aux frais du demandeur, à tout copropriétaire ou tiers intéressé par l'extrait demandé. Ces extraits sont signés par le gérant ou le président.

De plus, les délibérations sont constatées par actes notariés lorsque nécessité en est.

Section III - Répartition des charges et recettes communes.

Principe - Article 29.

Il existe des compteurs particuliers d'eau, de gaz, d'électricité pour chaque appartement ou autre partie privative 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 de leur par-

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de la ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépense commune.

Les ascenseurs, sous sols, garages et toutes les parties communes sont, du point de vue électricité, branchés sur un compteur particulier; la consommation de ce compteur incombe aux copropriétaires dans les proportions établies à l'article 32 ci-après.

Charges.- L'acheteur est dans la même situation que s'il faisait construire une maison sur son terrain. Il devra supporter :

1. La location et les ffais d'entretien des compteurs à eau, gaz et électricité, ainsi que les obligations imposées par les compagnies distributrices ou à leur défaut par le constructeur.

2. Les frais de contributions annuelles de voirie.

3. Les frais de copropriété et ce, dès la demande de réception formulée par Monsieur Marcel DRAYE individuellement à chaque copropriétaire, y compris les frais d'ascenseurs etc....

Contrat d'entretien.-

Les différents corps de métiers sont tenus à des garanties. Néanmoins certaines parties d'un immeuble sont sujettes à fonctionnement, donc entretien.

C'est notamment le cas pour : ascenseurs, chauffage, plomberie, électricité, toiture etc...

Le constructeur soumettra des contrats d'entretien aux copropriétaires. Il dégage sa responsabilité dans le cas où ces contrats d'entretien ne sont pas conclus avec les entrepreneurs désignés par lui même.

Garantie.

Les réceptions étant faites, les entrepreneurs tant du gros oeuvre que du parachèvement seront tenus des garanties suivantes pour ce qui concerne les vices cachés :

a) sol, gros oeuvre, toiture : dix ans.
b) pierres de revêtement : six ans.
c) chauffage : deux ans.
d) ascenseurs, plomberie, électricité et pavements thermoplastiques : un an.
e) autres corps de métier : six mois.
f) vitrerie : aucune garantie.

Contributions : Article 30.

Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées au tableau de répartition annexé à l'acte de base.

Le régime a un caractère forfaitaire et immuable pour toutes les dépenses, sans aucune exception autre que celles prévues ci-après pour les ascenseurs.

Sauf convention contraire, la participation dans les

entrepreneur de procéder à la réception.

Le chauffage central étant du type individuel électrique, il n'y a pas lieu de prendre des dispositions spéciales à cet égard; les appareils de chauffage seront reliés au compteur particulier de l'appartement auxquels ils sont rattachés.

Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement le renouvellement seront répartis entre les divers copropriétaires proportionnellement au nombre de quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

L'assemblée générale peut à tout moment décider, à la majorité des trois-quarts des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux (eau, gaz, électricité) ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services autre que celui prévu ci-avant/

Composition - Article 31.

Les charges communes comprennent notamment :

1.-Le gaz, l'électricité et l'eau de la ville pour le service des parties communes.

2.-La rétribution du gérant ou syndic et les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son concours.

3.-Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun.

4.-Le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant ou syndic.

5.-Les frais d'achat de poubelles et des divers ustensiles nécessaires aux femmes d'ouvrage pour le nettoyage et l'entretien de la maison, et de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

6.-Le salaire des femmes d'ouvrage.

Cette énumération est exemplative et non limitative.

Ascenseurs - Article 32.

Les frais afférents aux ascenseurs seront supportés par les copropriétaires de l'immeuble proportionnellement à leurs dix millièmes, sauf ce qui est prévu à l'article 40 ci-dessous.

Réparations - Article 33.

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

Article 34.- Réparations urgentes :

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyaux de descentes extérieures, gouttières etc....., le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation.

Article 35.- Réparations indispensables mais non urgentes. - Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le Président et les deux assesseurs qui forment réunis

Le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'Assemblée générale est nécessaire pour or donner les travaux de cette catégorie.

Article 36.- Réparations et travaux non indispensable mais entraînant un agrément ou une amélioration :

Ces travaux devront être demandés par des propriétaires possèdant au moins un/quart des quotités indivises de l'immeuble et devront être soumis par le gérant à une assemblée générale extraordinaire.

Ces travaux devront obtenir de l'assemblée l'acquiescement d'au moins les trois-quarts des voix attribuées à l ensemble des propriétaires.

Toutefois, ces travaux pourront être exécutés, malgré un avis défavorable de l'assemblée générale, par une majorité possèdant au moins les cinquante pour cent des voix convoquées à la condition que les propriétaires formant cette majorité s'engagent à supporter intégralement la dépense et qu'il n'en résulte aucun inconvénient pour les autres copropriétaires.

Article 37.

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 premier juillet 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 l'immeuble ou l'agglomération carolorégienne dont le nom, l'adresse et le numéro de téléphone 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.

Tous les copropriétaires ou occupants devront laisser établir les échaffaudages nécessaires pour tous travaux de peinture, recrépissage, réparation des façades, toitures terrasses et gouttières de l'immeuble.

Impôts - Article 38.

A moins que les impots relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs dix-millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Article 39.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges

pièce rôle

3. M.A.M.

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 personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 40.-

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

Recettes - article 41.

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, suivant les indications du tableau chiffrant ses droits en dix millièmes et annexé à l'acte de base.

Section IV.- Assurance et Reconstruction.

Article 42.

a) 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, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, la perte des loyers, le recours des voisins de l'immeuble et les recours réciproques entre les copropriétaires, le tout aux sociétés d'assurances et pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

b) Les premières assurances seront contractées pour dix ans, par l'entrepreneur ou son mandataire et les copropriétaires seront tenus de reprendre les dites assurances pour la période restant à courir.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Toute police d'assurance contractée tant par le constructeur ou son mandataire que par le gérant ou par un copropriétaire, contiendra obligatoirement la mention de la renonciation de la compagnie à tout recours contre l'auteur responsable d'un sinistre éventuel, qu'il soit constructeur gérant, copropriétaire, occupant ou engagé au service de l'un d'eux.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il 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 43.

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 44.

CEE PAR UN DES copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe,ou plus généralement pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires,cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Artîcle 45.

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

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière,et la présente clause ne pèut leur porter aucun préjudice,leur intervention devra donc être demandée.

Article 46.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel,le gérant ou syndic employera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés,Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état,le supplément sera recouvré par le gérant ou syndic à charge de tous les copropriétaires,sauf le recours de ceux ci contre celui qui aurait,du chef de la reconstruction,une plus value de son bien,et à concurrence de cette plus value.Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état,l'excédant est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

b)Si le sinistre est total,l'indemnité sera employée à la reconstruction,à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement,à la majorité des trois quarts de la totalité desvoix,autrement dit les trois quarts des dix millièmes.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction,le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et 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 versement dansle dit délai.

Toutefois,au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble,les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote (absents ou dissidents) ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus sauf déclaration écrite d'adhésion à la décision de l'assemblée générale signifiée au gérant ou syndic,par lettre recommandée à la poste dans le mois de la demande qui leur en serait faite,de céder,aux autres copropriétaires qui font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Cette cession devra être constatée par acte authenti
que dans les deux mois de la lettre recommandée leur adres
sée.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les partie
sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal ci-
vil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance,
à la requête de la partie la plus diligente, et avec facul-
té 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
par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, pa
ables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision pre
dra fin et les choses communes seront partagées ou lici-
tées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la
licitation éventuelle seront alors partagés entre les co-
propriétaires dans la proportion de leurs droits respecti
établis par le tableau chiffrant leurs droits en dix-mill
èmes.

En cas de destruction totale ou partielle ayant une
cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant s
ront applicables et même si aucune indemnité n'était re
cueillie, l'assemblée générale statuant à la majorité des
trois/quarts des voix présentes, représentés ou non, pour-
rait décider la reconstruction de l'immeuble.

Article 47.

A. Si des embellissements ont été effectués par les
propriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de le
assurer à leurs frais, ils pourront néanmoins les assurer
sur la police générale, à charge d'en supporter la surpri
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 l
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 auro
seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être
allouée par suite de cette assurance complémentaire et i
en disposeront en toute liberté.

Accidents - Article 48. - Assurances - responsabilité

Des assurances seront contractées par les soins du
gérant pour couvrir toute responsabilité civile générale
ment quelconque des copropriétaires, occupants ou locata
chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile et
tamment leur responsabilité civile.

1) Du chef de tout accident pouvant provenir de l'é
du batiment ou de l'utilisation des ascenseurs, que la v
time soit l'un des occupants de l'immeuble ou qu'elle s

2)Du chef de tout accident pouvant survenir à toute personne exerçant dans l'immeuble une fonction ou un emploi pour compte commun des propriétaires,pourvu qu'elle agisse dans l'exercice de ses fonctions ou emplois.

3)Du chef des dommages causés aux tiers du fait de immeuble.

Les montants de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant,à qui elless ront remboursées par les copropriétaires dans la proport on de leur quote part dans les charges communes.

Les premières assurances seront contractées pour di ans par l'Entrepreneur ou son mandataire et les copropri taires seront tenus de reprendre les dites assurances po la période restant à courir.

Article 49.- Mobilier -Risques locatifs et pertes y afférents.

Chaque ~~propriétaire~~ ou occupant doit contracter per sonnellement à ses frais à une Compagnie agréée par l'a semblée générale,une assurance suffisante pour couvrir,c tre l'incendie et tous risques connexes,ses risques loca tifs et le recours des voisins,chômage immobilier et fra de déblai et de démolition.

## CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 50.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règ ment d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs aya 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 p cès verbaux des assemblées générales et être en outre in rées dans un livre spécial dénommé "Livre de gérance" te par le gérant ou syndic et qui contiendra d'un même cont te le statut de l'immeuble,le règlement d'ordre intérieu et les modifications.Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis à la disposition des copropriétaires en u endroit à déterminer par l'assemblée généraleet devra êt communiqué à tous les intéressés,copropriétaires,locatai usufruitiers et ayants droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble,la p tie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intér sé d'une manière toute particulière sur l'existence de c livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriét re ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble sera subrogé dans tous les droits et obligations qui ré- sultent des décisions contenues en ce livre de gérance e sera tenu de s'y conformer,ainsi que ses ayants droit.

### Section I - Entretien.

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

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 la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien.

## Section II - Aspect.

### Article 52.

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets, le placement d'un garde manger et de cordes à linge étant autorisé sur les terrasses en façade postérieure, pour autant que leur hauteur ne dépasse pas un mètre.

## Section III.- Ordre Intérieur.

### Article 53.

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

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

### Article 54.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tous temps.

En conséquence, il ne pourra jamais y être accroché, déposé ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos, voitures et jouets d'enfants.

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

### Article 55.

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

### Article 56.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeubl des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides. L'utilisation de gaz en bouteilles est strictement interdite.

Les copropriétaires veilleront à couper toute conduite d'alimentation quelconque, en cas d'absence prolongée.

Article 57.

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir des chiens, des chats ou des oiseaux qu'à titre de tolérance. Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeble, 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 troubles.

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 décisio de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera vers 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 58.- Aseenseurs.

Les prescfiptions générales ou particulières affiché dans chacun des ascenseurs obligent tous leurs usagers.

Il ne peut être fait usage des ascenseurs pour les d ménagements ou le transport d'objets encombrants ou de na ture à en griffer ou abîmer les parois, tels que voitures d'enfants, vélos etc...

L'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants agés de moins de 12 ans, non accompagnés d'une personne plus âg

L'assemblée générale déterminera, le cas échéant, les modalités d'utilisation des ascenseurs par les fournisseu

L'usager d'un des ascenseurs, qu'il soit un des occupants de locaux privatifs, un invité, un fournisseur ou att ché au service de l'un de ceux-ci, qui aurait dégradé ou souillé exagèrement l'ascenseur, soit par négligence ou fo tuitement, sera dans l'obligation de remettre en état ou d nettoyer la cabine de l'ascenseur.

Section IV.- Moralité - Tranquillité.

Article 59.

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

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

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit an mal, l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé, mais les oc cupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommo de les autres occupants de l'immeuble, et cela, quel que soi

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils élec
triques produisant des parasites,ces appareils devront êt
munis de dispositifs supprimant les parasites ou les atté
nuant,de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne
réception radiophonique.Aucun moteur ne peut être placé
dans l'immeuble à exclusion de ceux qui actionnent les as
censeurs,les appareils de nettoyage par le vide,le cirage
mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauf
fage central,ainsi que les moteurs actionnant les apparei
de ménage et ceux nécessaires à l'exercice d'une professi
autorisée.

Article 60.

Les baux consentis par les propriétaires et usufrui=
tiers devront contenir l'engagement des locataires d'habi
ter bourgeoisement et honnêtement avec les soins de bon p
re de famille,le tout conformément aux prescriptions du
présent règlement de copropriété,dont ils reconnaissent
avoir pris connaissance,sous peine de résiliation de leur
baux après constatation régulière des faits leur reproché

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

Article 61.

Les propriétaires ou usufruitiers qui donnent leur
bien en location ont l'obligation de séparer les charges
communes courantes,d'occupation du loyer proprement dit,
de manière à mettre directement à charge de l'occupant les
dépenses qui peuvent donner lieu à excès,tels que nettoya
et éclairage des parties communes,consommation et entreti
courant des ascenseurs et coetera.

Article 62.

Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriét
res d'appartements de l'immeuble;elles ne pourront être
louées qu'à des occupants de l'immeuble,propriétaires ou
locataires.Les propriétaires peuvent échanger leurs caves
entre eux et les aliéner entre eux.

Les garages privés pourront être loués ou vendus à d'
autres personnes que les copropriétaires des appartements.

Article 63.

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent sa=
tisfaire à toutes les charges de ville,de police et de voi
rie.

Section V - Destination des locaux.

Article 64.

Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle
et ne pourront être affectés qu'à l'habitation.

Toutefois,certaines professions libérales ou autres
pourront y être exercées pour autant que celles ci n'entra
nent pas un mouvement public incompatible avec la tranquil

Les autorisations d'y exercer une profession quelcon que seront subordonnées à l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des voix.

Article 65.

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 et passages.

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

Dans le hall d'entrée, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visite, 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.

L'entrepreneur vendeur se réserve le droit d'appliquer sur le toit de l'immeuble et éventuellement sur les murs pignons pour lui ou pour des tiers, une publicité, et ce uniquement pendant la durée des travaux. Les recettes à provenir de ce placement lui profiteront à lui seul.

L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur au moyen des dispositions de levage installées par le constructeur. Toute dégradation commise à la façade ou autres parties de l'immeuble à cette occasion devra être réparée aux frais de l'occupant en cause et sur simple demande du conseil de gérance avec factures justificatives.

Article 66 - Toitures et terrasses.

Les toitures ou terrasses couvrant l'immeuble ne sont accessibles qu'au gérant dans l'exercice de ses fonctions et aux ouvriers chargés par ce dernier du ramonage des cheminées, des travaux de réparation ou d'entretien tant à celles ci-qu'aux antennes.

Le gérant pourra également autoriser cet accès par tous déménageurs chargés de l'emménagement ou du déménagement d'un appartement.

Ces personnes auront accès à ces toitures ou terrasses sous leur propre responsabilité et devront prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas détériorer l'étanchéité de celles-ci ou les installations qui y seraient placées. Elles seront responsables de tout dégât causé.

Article 67.

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

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 dans son garage. Il devra prendre toutes mesures en vue d'éviter que la présence de ce combustible ou le fonctionnement du brûleur ne répande des odeurs désagréables. Il pourra également posséder une réserve de vingt litres d'essence dans son garage.

, Article 68.- Garages.

Les prescriptions et interdictions des articles ci-avant sont d'application dans les garages.

Ceux-ci ne pourront être affectés qu'à l'usage de voitures automobiles privées,à l'exclusion des voitures de transport en commun de personnes ou de transport de marchandises.

L'installation de tout atelier de réparation ou d'entretien,de débit d'huile,d'essence ou de tout autre carburant ou lubrifiant y est formellement interdite.

Les seules réparations qui y sont tolérées sont celles qui peuvent se faire exclusivement par les moyens du bord et sans incommoder les occupants de l'immeuble ou les voisins.

Les occupants des garages seront tenus de s'assurer auprès de la Compagnie qui assure l'immeuble ou de toute autre Compagnie désignée par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble et pour un mandat minimum à fixer par cette dernière,contre tous risques ou dommages pouvant résulter tant pour l'immeuble que pour ses propriétaires, ses occupants,tous tiers ou leurs biens,de la présence ou de l'utilisation de leurs véhicules,dans leur garage,les cours et rampes d'accès.

Ils justifieront à toute réquisition du gérant ou de son préposé,de la bonne exécution de cette obligation et du paiement de la prime.

Les usagers des garages respecteront toutes prescriptions qui pourraient être édictées par l'assemblée générale des copropriétaires et notamment :

1.Les cours et rampes d'accès devront en tout temps être maintenues libres.

Il ne pourra y être déposé aucun objet.

2.L'emploi de l'échappement libre est sévèrement prohibé,de même que celui de lubrifiants ou de carburants dégageant des odeurs ou fumées.

3.Il est interdit de fumer dans les garages ou dépendances.

4.Conformément à l'Arrêté Royal du 22 juillet 1925 est formellement interdite la détention de toute matière inflam

Mable, explosive, ou dangereuse en quelque quantité que ce soit, tant dans les garages et leurs dépendances que dans les véhicules s'y trouvant, à l'exception, bien entendu de celles contenues dans les réservoirs des dits véhicules.

5. Les usagers des garages respecteront la priorité d sortie des garages de 5 heures du matin à midi et de rentrée de midi à 5 heures du matin.

6. Dans les rampes d'accès et cours, ils manoeuvreront leurs véhicules uniquement en première vitesse ou en marc arrière à allure non supérieure à 10 kilomètres-heure.

7. Ils signaleront au gérant de l'immeuble ou à son préposé, tous dommages qu'ils pourraient occasionner aux installations communes ou privées ou aux véhicules des autres usagers.

8. Ils veilleront à maintenir en parfait état de propreté tant leurs garages que les cours et rampes d'accès.

9. Ils seront seuls responsables de tous dommages ou dégradations généralement quelconques pouvant résulter de la manoeuvre de leur véhicule tant par eux mêmes que par leurs préposés ou tous tiers, fût-il même l'un des membres du personnel de l'immeuble. Dans ce dernier cas, ils n'auro aucun recours contre les copropriétaires de l'immeuble.

10. La rentrée des autos la nuit se fera de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit point troublée.

11. Ils pourront effectuer le lavage de leurs voitures dans leur garage privé ou à l'aire de lavage et veilleront à remettre les locaux dans leur état de propreté.

Article 69.- Bureaux.

Des activités commerciales pourront être exercées dans les locaux du rez-de-chaussée pour autant qu'elles soient strictement limitées à des activités de bureau sans étalages, sans livraison de marchandises en gros ou en détail (Trading, agence immobilière, assurances etc....)

## Section VI. - Femmes d'ouvrage.

Article 70.-

L'entretien des parties communes sera assuré par une ou plusieurs femmes d'ouvrage engagées par le gérant ou syndic qui pourra les congédier sans avoir à en référer au conseil de gérance.

Article 71.

Le service des femmes d'ouvrage 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 et les trottoirs.

2. Sortir et rentrer les poubelles les jours fixés pour leur enlèvement par le service public.

3.Et en général,faire tout ce que le gérant ou syndic ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

Article 72.-

Le salaire des femmes d'ouvrage sera fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune;les femmes d'ouvrage n'ont d'ordre à recevoir que du gérant ou syndic

Le gérant ou syndic sera tenu de congédier les femmes d'ouvrage si l'assemblée des copropriétaires le décide.

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

Section VII.- Gérance.

Article 73.

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

Le gérant ou syndic de l'immeuble assistera aux réunions du Conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant ou syndic,examine ses comptes,fait un rapport à l'assemblé ordonne les travaux indispensables mais non urgentes,et peut donner ordre au gérant de congédier l'une ou l'autre des femmes d'ouvrage.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.Il délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

Les décisions sont prises à la majorité des voix.En cas de partage,la voix du président de la réunion est prépondérante.Il n'est pas tenu compte des abstentions.Il sera dressé procès verbal des décisions prises;le procès verbal sera signé par les membres présents.

Article 74.

Le gérant ou syndic sera élu par l'assemblée générale qui pourra choisir soit parmi les copropriétaires soit en dehors d'eux et sa rémunération sera fixée à cette occasion

Si le gérant ou syndic 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.Pour la première fois,la gérance sera assurée par une personne désignée par le constructeur ou son mon mandataire,pour une durée de un an. Les gérants ultérieurs seront nommés ou réélus par l'assemblée générale statutaire pour un terme de deux ans.

Article 75.

Le gérant ou syndic a la charge de veiller au bon entretien des parties communes,au bon fonctionnement des ascenseurs,de surveiller les femmes d'ouvrage,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,au respect tant du présent règlement que de l'exécution des décisions de l'assemblée géné-

Article 76.

Le gérant ou syndic désigne un architecte attitré de l'immeuble.

Le gérant ou syndic veille au bon entretien général de l'immeuble, toitures, égoûts et canalisations.

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, lesquelles décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

Article 77.- Ramonage des cheminées.

Le gérant fera procéder au moins une fois l'an au ramonage des conduits de cheminée et ce, conformément aux prescriptions du constructeur. Les frais de cet entretien seront répartis entre les co-propriétaires par parts égales.

Les occupants des locaux privatifs devront donner accès à ceux ci pour que les ramonages puissent être commodément effectués.

Article 78.

Le gérant ou syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'Assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

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

Même si la provision était réclamée pour la facilité au locataire, les propriétaires resteront responsables du paiement des charges communes et de leurs locataires.

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

Le gérant ou syndic a le droit de réclamer le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale aux co-propriétaires.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du gérant ou syndic, 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 dûes par le défaillant produiront intérêt 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 ou le bureau du défaillant est loué à bail,le gérant ou syndic est en droit de toucher lui même les loyers à concurrence du montant des sommes dûes.

Le gérant ou syndic 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 ou syndic.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir du chauffage central qui lui est procuré à l'aide de dispositifs fonctionnant à frais communs,il sera passible de poursuites pénales.

Article 79.

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

## Section VIII - Charges communes.

Article 80.

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

Article 81.

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

Article 82.

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

## Section IX.-Dispositions transitoires.

Article 83.

Le conseil de gérance sera mis en place conformément aux dispositions décrites dans ce règlement de copropriété dès la réception des travaux de la tranche I.

Le premier bureau sera mis en place pour une durée d'un an maximum, lui ou son successeur aura la mission de convoquer la première assemblée générale du complexe enti er lors de la réception des travaux de la tranche 3.

Article 84.

Pendant cette période provisoire et jusqu'au moment où tous les appartements auront été vendus, l'architecte, r présenté éventuellement par un mandataire désigné par lui aura voix délibérative aux réunions de l'assemblée propor tionnellement au nombre de dixmillièmes non vendus qu'il réprésente, il possédera les mêmes droits et devoir que les propriétaires.

Il pourra de ce fait être appelé à siéger domme membre du bureau. Toutefois, il ne pourra remplir les fonctions de syndic ou gérant et il ne lui sera pas demandé de parti ciper aux charges communes, sauf en ce qui concerne les frais occasionnés par les différents contrats d'entretien dont il est question au § 29 du présent règlement de copr priété, sauf également sa quote part dans les frais de l'a surance décrite au § 42.

Ces dérogations ne sont valables pour l'architecte que pour autant qu'il ne mette pas en location les appar- tements dont il reste propriétaire.

Article 85.

Tant que l'immeuble ne sera pas réceptionné dans tou tes ses parties communes et privatives, il restera accessi ble au personnel de l'entreprise occupé au parachèvement sans qu'aucune intervention ne puisse être réclamée de ce fait par les copropriétaires dans les frais de fonctionne ment de l'appareil commun ou en général. Si les parties communes ont déjà été réceptionnées conformément aux dis positions de l'article 30 du présent règlement de copropri été, le personnel ne pourra utiliser l'ascenseur qu'occa sionnellement et pour autant que l'architecte en ait donné par écrit l'autorisation limitative.

Section X - Dispositions générales.

Article 86 - Clause compromissoire.

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou en tre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficul tés relatives à l'interprétation ou l'application du sta tut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un ou de trois arbitres à désigne de commun accord et, à défaut d'accord, à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal Ci vil de la situation de l'immeuble. L'arbitre statuera en amiable compositeur, sans devoir respecter les formes et délais de procédure. La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui; elle se ra à l'abri de tous recours tant ordinaires qu'extraordi naires.

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

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes, sont soumises aux tribunaux compétents, en cas de litige à leur sujet.

La contribution aux frais d'arbitrage est réglé par le ou les arbitres.

Le règlement général, statut réel, et le règlement d'ordre intérieur présentement arrêté, demeurera déposé au rang des minutes de Maitre Etienne DESGAIN, Notaire à Charleroi.

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

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui possèderont à l'avenir sur l'immeuble ou une 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 les 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 droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

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 la situation de l'immeuble, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu au Parquet de Monsieur le Procureur du Roi à Charleroi.

Signe "ne varietur" par les parties et Nous, Maitre Etienne DESGAIN, Notaire à Charleroi, pour demeurer annexé à notre acte de base en date du vingt huit mai mil neuf cent soixante cinq.

ENREGISTRÉ À CHARLEROI III, LE 8 JUIN 1965 - VOL. 17 F° 28 CASE 24
VINGT SEPT RÔLES, UN RENVOI - REÇU CENT FRANCS - LE RECEVEUR (c) GUILLAUME