

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-SIX, le huit septembre.
Pardevant Me. Vulmer-Léon ROULEZ, notaire de résidence à Beauraing, arrondissement de Dinant.-

ont comparu:

Monsieur HANSSSENS, Charles-René, sans profession, né à Gembloux, le quatre janvier mil neuf cent dix-huit, & son épouse qu'il assiste et autorise, Madame BONNI, Raymonde-Aloïsa-Hubertine, aussi sans profession, née à Montzen, le treize août mil neuf cent vingt-cinq, demeurant et domiciliés ensemble à PONDROME;-

mariés, sous le régime de la communauté d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage, dressé par Me. Franz VERVOORT, notaire à Marcinelle, le vingt-cinq août mil neuf cent quarante-sept; lequel contrat ne contient aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse, ni prescriptive d'emploi; ce dont nous, notaire soussigné, nous sommes personnellement assuré sur le vu d'une expédition du dit contrat.-

LESQUELS COMPARANTS NOUS ONT DECLARÉ & EXPOSE:

Primo.-

Qu'ils possèdent le terrain dont la désignation

suit:

Commune de JAMBES.-

Une parcelle de terrain, sise à front de la Rue Coppin, cadastrée ou l'ayant été section D, numéro 123/12 partie, d'une superficie d'après mesurage de six ares septante-cinq centiares, joignant ou ayant joint la dite rue, Madame Veuve Ernest Laperche-Wéry, M. Eugène Leurquin-Wanet, et le vendeur M. Gilleman.

Telle au surplus qu'elle figure sous teinte jaune au plan annexé au titre de propriété ci-après rappelé, des comparants.

Etablissement de propriété.-

Les comparants déclarent qu'ils ont acquis cette parcelle de terrain, en communauté (d'acquêts) aux termes d'un contrat de vente, portant quittance du prix, dressé par Me Gui de Francoen, notaire à Namur, le quatre juin mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au Bureau des Hypothèques de Namur, le dix-sept juin mil neuf cent soixante-cinq, volume 6728, n°3,-

de Monsieur André-Michel GILLEMAN, ingénieur textile, demeurant à Namur, 8, avenue du Champeau, qui en était propriétaire, pour l'avoir acquis avec plus grande contenance de: 1) Madame Marie Bodart, veuve de M. Louis Wautier, de Namèche, 2) Madame Marie-Louise Wautier, épouse de M. Fernand Rase, inspecteur vétérinaire, demeurant à Erpent, 3) Madame Marguerite Wautier, épouse de M. Jean Lievens, cultivateur, demeurant à Vezin, 4) Monsieur Louis Wautier, cultivateur, demeurant à Namèche, - aux termes d'un acte



H 395049

premier rôle

63

NOTAIRE
ROULEZ

re, par le dit Notaire Gui de Francquen, le vingt-sept ju
mil neuf cent cinquante-six, transcrit au Bureau des Hypot
ques de Namur, le deux juillet mil neuf cent cinquante-six
volume 5741, n° 16.

Les comparants signalent qu'ils n'ont conféré aucun
servitude sur ce terrain et qu'à leur connaissance il n'
existe aucune servitude grevant ce même terrain, leur titre
de propriété n'en renseignant aucune.-

Secundo

Qu'ils font actuellement ériger:

a) sur la partie du dit terrain, sise à l'front de rue
et sur une profondeur de dix-sept mètres dix centimètres
du côté nord, et une profondeur de dix-sept mètres quatre-
vingts centimètres du côté sud - telle que cette partie
figure sous teinte rouge au plan d'implantation repris au
PLAN I, ci-après renseigné et ci-annexé -

un immeuble à appartements multiples qui sera dénommé RESIDENCE AUTEUIL;

b) sur le surplus du dit terrain, c'est à dire sur la
partie du fonds, - telle qu'elle figure sous teinte jaune
au dit plan d'implantation -

un groupe de GARAGES.-

Qu'il s'agit, en l'occurrence, de deux immeu-
bles distincts.

Tertio.- Que les autorisations nécessaires et requi-
sant par les Autorités communales que par celles de l'Urbanisme ont été obtenues et délivrées par ces Administrations

Quarto. Que l'immeuble à appartements multiples en
question comporte cinq étages, au dessus du rez de chaussée,
respectivement: premier, deuxième, troisième, quatrième et
cinquième (mansard) étage, et comprend, en outre:

le rez de chaussée, où se trouvent, notamment, un
passage carrossable, un garage (sans numéro) et les caves;
les combles, où il existe un appartement (central) &
les greniers, notamment.

Il y a deux appartements par étage, et un appartement
dans les combles; soit, en tout, ONZE APPARTEMENTS.-

Quinto.- Que le Groupe de GARAGES dont il s'agit,
comporte une cour et deux blocs: un bloc latéral de cinq
garages et un bloc de fond de cinq garages également; soit
ainsi dix garages.

Avec le garage de l'immeuble à appartements multiples
il y aura ainsi et en tout ONZE GARAGES.

Sexto.- Que le dit immeuble à appartements multiples
"Résidence AUTEUIL" & le dit Groupe de GARAGES forment deux
immeubles distincts, ayant chacun leur division et leur
statut propres.

Septimo.- Description & Division de l'immeuble à
appartements multiples, dénommé Résidence AUTEUIL.-

Le rez-de-chaussée comprend:



H 395066

Rôle

He

88

un passage carrossable, un refuge pour vélos et voitures d'enfant, le garage (sans numéro), la salle de chaufferie, onze caves (numérotées de un à onze), un porche, un hall d'entrée, quatre sas, une bouche d'aération avec les chutes de water closet, un hall d'escalier, la cage de l'ascenseur et en un mot toutes les parties communes donnant accès aux parties privatives.

Le numéro de la cave rattachée à chaque appartement sera indiqué dans l'acte de vente qui fera titre de propriété.

Les combles comprennent:

un appartement (central) dit appartement du sixième étage; onze greniers (numérotés de un à onze); un palier et le local pour le treuil de l'ascenseur.

Il est ici fait observer que l'appartement du sixième étage n'est pas desservi par l'ascenseur.

Le numéro du grenier rattaché à chaque appartement sera indiqué dans l'acte de vente qui fera titre de propriété.

Les caves et les greniers forment les accessoires des appartements proprement dits, auxquels ils se rattachent et constitueront la propriété **privative** et exclusive du propriétaire de l'appartement.

Il a été indiqué qu'il existe deux appartements par étage en ce qui concerne les premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième (mansard) étages.

Ces appartements sont appelés: appartement de gauche et appartement de droite, la gauche & la droite devant être considérées en regardant l'immeuble de la rue.

Chaque appartement (de gauche ou de droite) de chacun de ces cinq étages comprend:

- un living
- un coin à manger
- une cuisine
- un hall
- une salle de bains
- un water closet
- deux chambres
- une armoire
- un sas

deux balcons, un devant et un derrière

sauf les deux appartements du cinquième étage (mansard) qui ne possèdent qu'un balcon (derrière)

L'appartement (central) du sixième étage (combles) n'a pas de balcon; il comprend:

un living, une chambre, un hall, un water closet, une salle de bains, une cuisine.

Quantité indivises:

Désignation

Garage du rez de chaussée
à reporter

Millièmes

12/1000

12/1000

Report	12/1000
<u>Premier étage</u>	
appartement de gauche	94/1000
appartement de droite	95/1000
<u>Deuxième étage</u>	
appartement de gauche	94/1000
appartement de droite	95/1000
<u>Troisième étage</u>	
appartement de gauche	94/1000
appartement de droite	95/1000
<u>Quatrième étage</u>	
appartement de gauche	94/1000
appartement de droite	95/1000
<u>Cinquième étage (mansard)</u>	
appartement de gauche	93/1000
appartement de droite	94/1000
<u>Sixième étage (combles)</u>	
appartement unique (central)	45/1000
Total : mille / millièmes	1.000/1000

Octavo

Description du Groupe de GARAGES. Division

Le bloc du fond comprend cinq garages, numérotés de un à cinq, en partant de la gauche, en regardant l'immeuble de la rue.

Le bloc latéral comprend cinq garages, numérotés de six à dix, en commençant par le fond; le garage numéro dix est donc celui qui touche à l'immeuble Résidence AUTEUIL.

Ce groupe de Garages comprend également la cour & le droit de passage, en tout temps & sans indemnité dans le passage carrossable situé au rez de chaussée de l'immeuble Résidence AUTEUIL, ainsi que sur la partie de l'avant cour située juste devant ce passage carrossable.

Ce groupe de GARAGES ainsi créé ne pourra jamais être transformé, en ce sens que les garages devront toujours être des garages et ne pourront jamais être exhaussés, ni transformés en autre chose; ils devront toujours être occupés comme garages et non autrement.

Quotités indivises.

<u>Désignation</u>	<u>Millièmes</u>
Garage n° UN	111/1000
Garage n° DEUX	107/1000
Garage n° TROIS	104/1000
Garage n° QUATRE	102/1000
Garage n° CINQ	101/1000
Garage n° SIX	95/1000
Garage n° SEPT	95/1000
Garage n° HUIT	95/1000
Garage n° NEUF	95/1000
Garage n° DIX	95/1000
Total: millie/millièmes	1.000/1000



H 395052

voies rôle

He

988

PLANS

Et à l'instant, les comparants déposent trois plans, qu'ils déclarent conformes et identiques à ceux déposés & soumis aux susdites Autorités. Lesquels plans, après avoir été signés Ne Varietur par les comparants et Nous Notaire demeureront annexés aux présentes pour en faire partie intégrante et authentiques; ils seront enregistrés en même temps que les présentes.

Le premier plan, dit PLAN I, comprend: le plan du rez de chaussée, celui des quatre premiers étages, celui du cinquième étage (mansard) et le plan d'implantation avec deux coupes (A & B)

Le deuxième plan, dit plan II, comprend: le plan de la façade à rue, et le plan de deux coupes (C & D) ainsi que le plan de la façade postérieure.

Le troisième plan, dit PLAN III, comprend: le plan des garages (groupe), le plan de la façade de ces garages et le plan des combles.

SUPERFICIES.-

Superficie totale du terrain 675m2

Superficies bâties:

a) immeuble à appartements multiples (y compris le passage carrossable)	204M2.	
b) garages (formant le groupe)	<u>175m2.50</u>	
Superficie bâtie totale	379m2.50	379m2.50
Superficie non bâtie:	=====	
avant cour pour l'immeuble à appartements multiples	57m2.75	
cour des garages (groupe)	<u>237m2.75</u>	
Superficie non bâtie totale	295m2.50	295m2.50
	=====	-----

Total: six cent septante-cinq mètres carrés - égale à la superficie totale du terrain. - 675m2. --

Il est ici fait observer pour autant que de besoin que les dessins de dalles et d'arbustes d'ornement ébauchés sur le dessin de l'avant cour du bâtiment principal, Résidence AUTEUIL, figurent à titre purement décoratif, sans engagement de la part des comparants à réaliser le dallage et la plantation des arbustes d'ornement en question; à cet égard les comparants se proposent de réaliser un nivellement général de la dite avant cour et de recouvrir celle-ci en dolomies, sans plus. Il n'entre donc pas dans leurs intentions de réaliser la dite avant-cour autrement. Les comparants ne pourront jamais être contraints de placer des dalles ni de planter des arbustes d'ornement dans cette avant cour.

DECLARATIONS.-

Et, d'un même contexte, les comparants déclarent:

1) que leur volonté est que les garages de chacun des deux blocs en question, celui de l'immeuble principal

Résidence AUTEUIL, et les dits appartements, avec leurs accessoires, tels qu'ils se trouvent décrits ci-dessus, forment une propriété distincte, dont ils peuvent disposer, même séparément, à titre onéreux ou gratuit, ou les grever de droits réels;

2) qu'ils ont dressé un Règlement de copropriété & d'ordre intérieur, dont le but est de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes sont gérées et administrées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce Règlement sera obligatoire pour tous ceux qui deviendront propriétaires, copropriétaires ou ayants droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Ce Règlement fera la loi des parties, sera tenu pour authentique et accepté comme tel par tous ceux qui à un titre quelconque deviendront propriétaires d'un appartement ou d'un garage et demeurera annexé aux présentes, pour être soumis en même temps qu'elles à l'enregistrement.

En cas de transmission, la même obligation sera imposée.

3) D'une manière générale, le seul fait de devenir propriétaire, copropriétaire ou ayant droit d'un appartement ou d'un garage dans l'immeuble, emportera de plein droit l'acceptation de tous les droits et obligations résultant des présentes que du Règlement de copropriété et de autres annexes, notamment aux droits et obligations qui peuvent résulter pour les comparants des stipulations ci-dessus reproduites.

Le Règlement de copropriété comporte un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription des présentes, et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite, propriétaire à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Obligations réciproques.

Les dispositions qui précèdent emportent création juridique des futurs appartements et garages. Pour ce qui concerne les travaux relatifs au gros œuvre et au parachèvement des parties communes, Mr et Mme HANSSSENS-BONNI devront être considérés comme les maîtres de l'ouvrage.

Ils s'engagent à exécuter ces travaux selon les règles de l'art, en conformité stricte des clauses du cahier des charges à intervenir entre eux et les futurs acquéreurs d'appartements ou de garages.

Ceux-ci de leur côté s'interdisent de réclamer qu'il soit dérogé de quelque manière que ce soit aux stipulations du cahier des charges régissant les travaux pour compte commun.

Ils sont réputés acheter et Mr et Mme HANSSSENS-BONNI

REGLEMENT GENERAL

de copropriété, relatif: à l'immeuble à appartements multiples **RÉSIDENCE AUTEUIL** et au Groupe de GARAGES situé derrière cet immeuble et faisant avec lui un ensemble sis à JAMBES/Namur, rue Coppin.

Exposé général

Art.1.-Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577/bis, § 1er du Code civil (loi du 8 Juillet 1924) il est établi, ainsi qu'il suit, le statut des immeubles, réglant tout ce qui concerne la division des propriétés, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction des immeubles.

Les 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 ou futurs. Elles sont immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au Bureau des Hypothèques de la situation des immeubles.-

Art.2.-Pour valoir entre les parties et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, il est arrêté un Règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance des immeubles et aux détails de la vie en commun. Ce Règlement n'est pas de statut réel, et est susceptible de modification par l'assemblée générale à l'unanimité de la totalité des copropriétaires. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants de droit de propriété et de jouissance sur une partie des immeubles.

Art.3.-Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment le Règlement de copropriété des immeubles.

Art.4.-Les immeubles comportent des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Art.5. Les parties réputées communes sont déterminées au Chapitre premier du statut des immeubles. La quotité des droits de chaque propriétaire d'appartement et de garage dans ces parties communes est fixée par le titre d'acquisition et sert de base pour la répartition des charges communes suivant le tableau ci-après:

A. Immeuble à appartements multiples Résidence

AUTEUIL:	
Garage du rez de chaussée	12/1000
1er étage: appartement de gauche	94/1000
appartement de droite	95/1000
2e étage : appartement de gauche	94/1000
Appartement de droite	95/1000
3e étage : appartement de gauche	94/1000
appartement de droite	95/1000
4e étage : appartement de gauche	94/1000
appartement de droite	95/1000
5e étage : appartement de gauche	93/1000
appartement de droite	94/1000
6e étage : appartement unique	45/1000
Total:	<u>1.000/1000</u>
	=====

enier rôle

Handwritten marks and initials

B. Groupe de GARAGES.-

Garage n°1	III/100
garage n°2	107/100
Garage n°3	104/100
Garage n°4	102/100
Garage n°5	101/100
Garage n°6	95/100
Garage n°7	95/100
Garage n°8	95/100
Garage n°9	95/100
Garage n°10	95/100
Total:	<u>1.000/100</u>

Ces quotités sont définitives, quelles que soient les modifications des parties privatives.

S T A T U T des I M M E U B L E S

Chapitre premier. PARTIES COMMUNES.-

Art. 6. A. Les parties communes de l'immeuble à appartements multiples Résidence AUTEUIL comprennent:

- 1) la parcelle de terrain telle qu'elle est décrite dans l'acte de base;
- 2) les fondations, le passage carrossable, le trottoir, le porche d'entrée, le hall, les dégagements et couloirs, le local à compteurs, la chaufferie, le local renfermant le réservoir de combustible, le refuge pour vélos et voitures d'enfant, quatre sas, une bouche d'aération avec les chutes de water-closet, le hall d'escalier, la cage de l'ascenseur; l'avant-cour;
- 3) Les garde-souches, gaines et têtes de cheminées et tous les murs en général.

La mitoyenneté des murs à reprendre reste la propriété du maître de l'ouvrage qui a construit le gros œuvre.

- 4) l'ornementation architecturale et la décoration des façades, les descentes des escaliers, leur cage, et les paliers; l'ascenseur avec sa machinerie et les portes; toute l'installation du chauffage central, y compris les canalisations et accessoires se trouvant à l'intérieur des appartements, sauf les radiateurs qui sont privés; la gaine de chute des immondices et accessoires; la gaine ventilation et accessoires; les colonnes mères d'eau, d'gaz et d'électricité; les sonneries, parlophones et ouvre-portes (sauf les appareils se trouvant dans les appartements; les égouts, les canalisations d'écoulement des eaux pluviales et ménagères; la toiture; l'entretien des parties communes.

De façon générale, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas à usage exclusif de l'un des copropriétaires, ainsi que celles qui seront communes d'après la loi 8 Juillet 1924.

B. Les parties communes du Groupe de GARAGE comprennent:

- 1) toute la parcelle du terrain telle qu'elle est décrite dans l'acte de base; c'est à dire la parcelle sur laquelle ces garages sont construits et toute la cour;
- 2) le droit de passage dans le passage carrossable aménagé au rez de chaussée de l'immeuble à appartements multi Résidence AUTEUIL ainsi que sur la partie de l'avant et du trottoir située juste devant ce passage carrossable ce droit de passage étant gratuit, et pouvant s'exercer en tout temps par piétons, et véhicules automobiles;

3) les fondations et tous les murs en général;
La mitoyenneté des murs à reprendre reste la propriété du maître de l'ouvrage qui a construit le gros œuvre

4) l'ornementation architecturale et la décoration des façades; l'installation du chauffage central, y compris les canalisations et accessoires se trouvant à l'intérieur des garages et sous la cour, sauf les radiateurs qui sont privés; les colonnes mères d'électricité; la toiture; l'entretien des parties communes et d'une façon générale toutes les parties du dit groupe de GARAGES QUI NE SONT PAS à USAGE EXCLUSIF de l'un des copropriétaires, ainsi que celles qui seront communes d'après la loi du 8 Juillet 1924.

Art. 7. Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels, ni saisies qu'avec les appartements et garages dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement ou sur un garage grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Art. 8. - Les choses communes et tout ce qui concerne l'harmonie ne pourront être modifiées que par décision de l'unanimité des copropriétaires des immeubles.

Art. 9. - Les portes d'entrée des appartements & garages et autres locaux particuliers, les châssis des fenêtres, et toutes les parties extérieures des immeubles et généralement tout ce qui contribue à l'harmonie ne pourront être modifiées et cela même pour la peinture que dans les conditions prévues à l'article précédent. Le tout devra être entretenu en bon état.

CHAPITRE DEUXIEME. Parties privatives.

Art. 10. Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement et/ou de son garage dans les limites fixées par le présent contrat à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse nuire ou compromettre la solidité des immeubles.

Il peut modifier, en se conformant aux stipulations du statut réel, la distribution intérieure de ses locaux sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents ou inconvénients qui en résulteraient pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Art. 11. - Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant. Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement ou de garage de le diviser en plusieurs appartements ou garages, sauf ce qui est prévu à l'acte de base.

Art. 12. Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés sans l'approbation de l'unanimité des copropriétaires et sous la surveillance d'un architecte agréé à l'unanimité des copropriétaires. Les honoraires de l'architecte sont à charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Art. 13. - Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes récepteurs privés de téléphonie sans fil et de télévision ou être raccordés aux réseaux de radio et ou de télévision distribution et user de ces appareils suivant le règlement de police en la matière. Les fils et accès ne pourront tout fois pas emprunter les façades de l'immeuble.

Deuxième rôle

He
BB
7

Art. 14. - Chaque propriétaire peut pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer l'appartement dont il est propriétaire avec les immeuble ou appartements contigus à la condition de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

La même latitude existera pour les locataires si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

CHAPITRE TROISIEME. Administration Assemblée générale.

Art. 15. La gérance des immeubles se limite à leur administration en tant que biens communautaires.

La première année, elle sera assurée par un gerant désigné, avant occupation des immeubles, par les vendeurs, Mr et Mme HANSSSENS-BONNI.

A la fin de la première année, après établissement du procès-verbal de vérification des comptes, l'assemblée générale annuelle, à l'unanimité de tous les copropriétaires renouvelera le mandat du gerant ou y mettra fin en ayant cependant soin d'assurer la continuité de la gérance.

Art. 16. - L'ensemble des copropriétaires se réunit en assemblée générale. Celle-ci est souveraine maîtresse de l'administration des immeubles en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et voter en son lieu et place. Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément qu'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets déterminés. A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis à vis des autres copropriétaires. En cas de discussion entre le propriétaire et son mandat au sujet de la portée du dit mandat, le droit de vote litigieux restera suspendu au regard des autres propriétaires jusqu'à décision définitive.

Art. 17. - L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués. Elle oblige par ses délibérations et ses décisions tous les propriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour qu'ils aient été représentés ou non.

Art. 18. - La première assemblée générale sera convoquée par le gerant. Elle déterminera les jour, heure et lieu de sa réunion annuelle. Sauf indication contraire, elle doit être donnée à tous les copropriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

Si aucun ordre du jour n'est établi par le gerant ou l'un des copropriétaires, l'assemblée peut être reportée à l'année suivante, après accord écrit donné par chaque copropriétaire et à annexer au compte de la gérance.

En dehors de cette réunion, l'assemblée est convoquée à la diligence du gerant aussi souvent que nécessaire. Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble au moins cinq cents millièmes des quotes parts dans les parties communes.

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

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde sera convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, lequel indiquera qu'il s'agit d'une deuxième

assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins & de dix jours francs au plus.

Art. 19. - Les convocations seront faites dix jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée à la poste ou remise au copropriétaire contre décharge donnée par ce dernier.

Art. 20. - La convocation reproduira l'ordre du jour arrêté par celui qui convoque. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points indiqués à l'ordre du jour. Cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, ensuite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire et il ne peut en être fait mention dans le procès-verbal de l'assemblée.

Art. 21. - L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires ayant chacun autant de voix qu'ils possèdent de millièmes dans la propriété.

Art. 22. - Dans les cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une des parties des immeubles se trouvera appartenir soit à des propriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et/ou à un nu propriétaire, tous devront être convoqués & auront le droit d'assister aux assemblées générales avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entr'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 devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Art. 23. - L'assemblée générale est présidée par le gérant.

Art. 24. - Une liste de présence sera signée par chaque propriétaire présent.

Art. 25. 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 la moitié du nombre total de millièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée peut être convoquée et délibérera alors quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés sauf le cas où un ~~quorum~~ est fixé ou l'unanimité requise en conformité avec les articles 26 & 27 ci-après.

Art. 26. Les délibérations sont prises à la majorité des copropriétaires 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 doit s'entendre à l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme opposés à l'ordre du jour.

Lorsqu'une première assemblée ne réunit pas le nombre de propriétaires requis pour la validité du vote il y a lieu d'en prévoir une deuxième dont la convocation devra stipuler qu'en cas de défaillance le ou les copropriétaires absents seront considérés comme d'accord avec l'ordre du jour qui doit être répété.

L'opposition du ou des défaillants à la deuxième assemblée sera cependant valable si elle est signifiée au gérant par lettre recommandée, postée au moins quarante-huit heures avant l'assemblée ou contre décharge donnée

coisière rôle

par le grant, dans le même délai.

Art.27.-Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix. Celles relatives à des constructions, transformations ou modifications au gros œuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès exigent l'unanimité des voix.

Art.28. Les décisions valables de l'assemblée sont obligatoires, même pour les absents, les dissidents & les incapables.

Art.29. Trimestriellement chaque copropriétaire recevra son compte particulier, ainsi qu'une copie du compte de gérance pour la période écoulée. L'ensemble de ces copies, auxquelles il y a lieu d'ajouter la répartition des frais de chauffage établie chaque année à fin juin constitue le compte annuel de gérance. Les pièces justificatives seront soumises à l'assemblée générale annuelle ainsi que celles relatives ou se rapportant au compte du chauffage.

Art.30. Les délibérations de l'assemblée seront constatées par des procès-verbaux qui seront signés par chaque copropriétaire et annexés au compte de gérance,-

Art.30/bis Comme il peut arriver qu'un garage formant partie du groupe de GARAGES soit réalisé seul, et partant qu'un appartement soit vendu sans garage, il y a lieu de tenir compte des dispositions suivantes, tant pour ce qui concerne ce qui est prévu au sujet du nombre de millièmes (droit de vote, quorum nécessaire pour la convocation des assemblées générales, nombre nécessaire pour que celles-ci soient valablement réunies, et pour que les décisions prises le soient valablement, etc..) dans tous les articles qui précèdent, que ce qui va être prévu dans les articles suivants au sujet de la participation dans tous les frais et toutes les charges communes:

Il ne sera pas tenu compte des millièmes possédés dans le Groupe de Garages, s'il s'agit de discuter uniquement à propos de questions relatives à l'immeuble Résidence AUTEUIL;

Réciproquement, il ne sera pas tenu compte du nombre de millièmes possédés dans cet immeuble Résidence AUTEUIL, s'il s'agit de discuter uniquement de questions relatives au Groupe de GARAGES.

Mais s'il s'agit de discuter de questions relatives aux deux immeubles (Résidence AUTEUIL & Groupe de GARAGES) ensemble, il faudra pour chaque propriétaire d'un appartement et d'un garage (du groupe) considérer qu'il possède un nombre de onze centièmes égal au nombre de millièmes déterminé dans la division ci-dessus rappelée (augmentée) à propos de l'immeuble Résidence AUTEUIL, augmentée d'un nombre de onze centièmes représentant le dixième du nombre de millièmes déterminé ci-dessus dans la division relative au Groupe de GARAGES.

Ainsi par exemple supposons qu'un acquéreur achète l'appartement de droite du deuxième étage (95/1.000) et le garage n° 3 (trois) (104/1.000); il faudra considérer qu'il possède 95/1.100 plus 10,40/1.100 ou 105,40/1.100;

Pareillement et toujours dans la même hypothèse, le propriétaire d'un garage (du Groupe), sans appartement, sera censé posséder un nombre de onze centièmes

égal au dixième du nombre de millièmes ci-dessus déterminé. Par exemple, le propriétaire éventuel du garage n° I du bloc ou Groupe de GARAGES, sera censé posséder 11,1/1100

Et le propriétaire d'un appartement et du garage (sans numéro) de l'immeuble Résidence AUTEUIL sera censé posséder un nombre de onze centièmes égal au nombre de millièmes qu'il possède. C'est ainsi que si ce propriétaire possède l'appartement de gauche du troisième étage (94/1000) et l'appartement le garage du rez de chaussée de l'immeuble Résidence AUTEUIL (12/1000), il sera censé posséder 94 + 12 ou 106/1100.

Le nombre de millièmes devient tant pour ce qui précède que pour ce qui suit, dans les hypothèses ci-dessus envisagées, un nombre de onze centièmes.

CHAPITRE QUATRIEME. Charges communes.-

Art. 31. - Les charges communes se répartissent de la même manière et dans les mêmes proportions que les droits de propriété dans les choses communes.

Elles comprennent:

- 1) les impôts et contributions relatifs à la ³³partie commune, ainsi qu'aux parties particulières tant qu'à l'Administration des Contributions ne les aura pas répartis distinctement entre les copropriétaires.
- 2) les primes d'assurance contractée dans l'intérêt commun, comme prévu au chapitre sixième;
- 3) l'entretien du chauffage central;
- 4) l'entretien et la consommation de l'ascenseur
- 5) l'entretien du système de distribution d'eau chaude;
- 6) l'entretien de toutes choses communes, telles que gros murs, entrée, escaliers, dégagements, caves, toitures, peintures, etc..
- 7) les frais d'achat et de renouvellement des poubelles;
- 8) la consommation d'eau, d'électricité et frais d'achat du petit matériel et des produits pour l'entretien des parties communes;
- 9) les frais d'éclairage des parties communes;
- 10) salaire, assurance et charges sociales du personnel, chargé de l'entretien des parties communes;
- 11) chauffage et eau de ce personnel;
- 12) émoluments du gérant.

Cette liste n'est pas limitative.

Art. 32. - Le remboursement des dépenses se fait trimestriellement entre les mains du gérant à la réception des comptes particuliers.

Art. 33. - En cas d'augmentation des charges communes par le fait d'un ou de plusieurs copropriétaires pour leur usage personnel, ils auront à supporter seuls cette majoration.

Art. 34. - Les recettes communes effectuées à raison des parties communes seront réparties entre les copropriétaires.

CHAPITRE CINQUIEME. Travaux et réparations.

Art. 35. Les réparations et travaux sont réparties en trois catégories:

- 1° réparations urgentes présentant un intérêt commun telles que conduites d'eau, de gaz, etc.. peuvent être exécutées sans autorisation à l'initiative du gérant.
- 2° réparations indispensables non urgentes

quatrième rôle

Hc

BB

*re, dérangement
surrai fonctionnel
ascenseur,*

ni approuvé

Hc BB

décidées par une assemblée générale spécialement convoquée et à la majorité simple.

3° réparations et travaux non indispensables entrainant un agrément ou une modification-amélioration: seront demandés en assemblée générale convoquée à la demande de copropriétaires possédant au moins la moitié des parties communes. Décisions soumises à l'unanimité des voix de la totalité des copropriétaires. Les paragraphes deux et trois de l'article vingt-six étant d'application, ainsi que les articles huit, onze, douze et vingt-sept.

Art. 36. - Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, caves et / ou garages pour toutes réparations des parties communes. Sauf pour les réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août.

En cas d'absence, d'un propriétaire ou occupant d'appartement et/ou de garage, celui-ci prendra toutes dispositions utiles par le dépôt d'une clef chez un mandataire pouvant être touché dans l'agglomération namuroise, permettant l'accès de son appartement, cave et / ou garage en cas d'accident aux installations nécessitant une intervention urgente. *Le gérant devra être avisé en temps opportun du dépôt de cette clef, et de son endroit.*

Art. 37. - Les copropriétaires devront supporter, sans indemnité, les inconvénients normaux pouvant résulter de toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

CHAPITRE SIXIEME. Assurances.-

Art. 38. - Les assurances tant des choses communes que de choses privées (à l'exclusion des meubles) seront faites à la ou aux mêmes compagnies pour tous les copropriétaires par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, les gens de main le tout pour des sommes à déterminer par l'assemblée générale et la première fois à l'initiative des vendeurs.

Cette énumération est limitative.

La conclusion d'assurances ayant d'autres objets ou la majoration des capitaux des assurances ci-dessus sont de la compétence de l'assemblée générale à l'unanimité des copropriétaires.

Art. 39. - Le gérant devra, à cet effet, faire toutes les diligences nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes remboursables dans les proportions des droits dans la propriété.

Chaque copropriétaire recevra un exemplaire des polices d'assurances.

Art. 40. - Si des embellissements sont exécutés dans les parties privatives, il appartient aux propriétaires des appartements où ils sont exécutés de les assurer spécialement à la ou aux mêmes compagnies.

Art. 41. Si une surprime est due pour une cause propre à l'un des copropriétaires, elle sera exclusivement à sa charge.

Art. 42. - Chaque copropriétaire ou occupant sera tenu d'assurer ses meubles contre l'incendie, la foudre, les explosions, recours des tiers et risques habituels.

Art.43.-En cas de sinistre, les indemnités seront encaissées par le gérant en présence d'un ou de plusieurs copropriétaires désignés par l'assemblée, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par l'assemblée.

Il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention devra être demandée.

Art.44.-L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit:

a) si le sinistre est partiel, elles sont remployées à la remise en état des lieux.

Si elles sont insuffisantes et après estimation du coût par un architecte, une provision suffisante sera constituée par tous les copropriétaires.

Après achèvement des travaux de reconstruction & leur paiement, les comptes seront établis et le supplément de dépenses réparti par le gérant à la 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 celle-ci.

b) si le sinistre est total, l'indemnité doit être employée à la reconstruction.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquisition des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires au prorata de leurs droits de propriété. Ce supplément 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 paiement dans le dit délai.

Les copropriétaires qui ne désirent pas participer à la reconstruction doivent céder leurs droits de propriété et d'indemnité, par priorité, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, dans le mois qui suivra l'assemblée générale susdite.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, & 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 procédé de la même façon. Le prix sera payé: un/tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année avec les intérêts au taux légal, payable en même temps que chaque fraction de capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés dans la proportion des droits respectifs comme prévu à l'article 5

L'immeuble Résidence AUTEUIL pourra être reconstruit, sans reconstruire le Groupe de GARAGES & inversement. L'indivision en ce qui concerne le Groupe de GARAGES pourra cesser alors que subsisterait l'indivision de l'immeuble Résidence AUTEUIL et inversement.

Art.45. Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes charges et primes. Dans ce cas, ils seraient seuls appelés à bénéficier de l'indemnité allouée à cette assurance complémentaire.

inquiète rôté

He BB
11

Art.46.-Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur que la victime soit un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit étrangère à l'immeuble.

Art.47.-La responsabilité des copropriétaires des immeubles vis à vis de l'un des copropriétaires ou de tiers est imputable, au point de vue des risques civils, à tous au prorata de leurs droits dans la propriété.

Toutefois cette responsabilité cesse d'être partagée par tous si le fait dommageable est imputable à un ou à plusieurs des occupants des immeubles.

CHAPITRE SEPTIEME. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Art.48.-Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux & leurs ayants-droit ou locataires, et qui pourra être modifié par l'assemblée générale à l'unanimité de la totalité des propriétaires conformément à l'article deux de l'exposé général.

Les modifications devront figurer à leurs dates 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 & les modifications.

Art.49.-En cas d'aliénation d'une partie des immeubles la partie qui aliène devra informer le nouvel intéressé de l'existence du livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance. Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, ou ayant droit d'une partie de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues dans le livre de gérance & sera tenu d'y conformer, ainsi que ses ayants droit.

Art.50.-Les travaux de peinture aux façades, tant devant que derrière, y compris les châssis, devront être exécutés aux époques fixées, suivant 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 manière à ce que l'immeuble conserve son aspect de soin & de bon entretien.

Art.51.-Les propriétaires, ayants droit ou locataire participeront aux frais de ramonage de la cheminée que le gérant fera exécuter au moins une fois l'an. A cet effet, ils permettront l'accès de leur appartement. Ces frais seront répartis en onze parts égales (une part par propriétaire d'un appartement).

Art.52. Les copropriétaires ou occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres: ni enseignes, ni réclames, ni linges. Ils veilleront à ne pas laisser couler d'eau qui puisse tomber aux étages inférieurs.

Art.53.-Les copropriétaires ou occupants ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les lieux dont ils sont propriétaires ou locataires, exception faite de la cave, qui leur est propre. Le bois et le charbon ne pourront être montés après dix heures du matin.

Art.54.-Les parties communes telles que: hall, escaliers, paliers, dégagements, cour, ~~passable~~ ~~carré~~ ~~occable~~, etc.. (seront maintenus libres en tout temps. Il ne pourra y être accroché quoi que ce soit, ni déposé aucun colis, bicyclette, voiture d'enfant, même temporairement ou exceptionnellement. Les voitures d'enfant, bicyclettes et jouets tels que trottinettes, tricycles, etc.. seront remisés, sous l'entière responsabilité de leurs propriétaires à l'endroit indiqué par le gérant.

passage carrossable
Renvoi approuvé

H. J.
R. J.

Aucun objet, ni voiture automobile, ou autre véhicule, ne pourra stationner dans le passage carrossable, ni sur la partie de l'avant cour et du trottoir située juste devant ce passage carrossable.

Art. 55. - Il ne pourra être fait sur les paliers, dans les escaliers ou dégagements aucun travail de ménage tels que brossages de tapis, de literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc..

Art. 56. - L'usage de tuyaux en caoutchouc ou flexibles est rigoureusement proscrit pour le raccordement aux conduites de gaz.

Art. 57. Un chien ou un chat ou des oiseaux sont tolérés pour autant qu'ils ne troublent pas l'ordre de l'immeuble par bruit, odeur ou autrement. L'assemblée pourra retirer cette tolérance à la simple majorité en motivant sa décision.

Art. 58. - Les copropriétaires, ayants droit ou locataires doivent habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille". Les garages devront être occupés comme garage et non autrement.

Les copropriétaires, ayants droit ou locataires doivent veiller à ce que la moralité et la tranquillité ne soient à aucun moment troublées par leur fait ou celui de leur famille, visiteurs ou gens à leur service.

L'utilisation d'instruments de musique, d'appareils récepteurs de T.S.F. ou de Télévision doit se faire dans le respect des règlements de police.

Les appareils électriques seront pourvus de dispositifs anti-parasites.

Aucun moteur électrique ne peut être placé dans les immeubles à l'exception de ceux requis pour l'installation du chauffage central et de l'ascenseur. Ne sont pas compris dans cette exclusion les appareils frigorifiques ménagers, de nettoyage par le vide, du cirage mécanique & ménagers.

Art. 59. - Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité & autres exigées; qu'ils ont pris connaissance du règlement d'ordre intérieur et qu'ils s'engagent à s'y conformer, sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits reprochés.

En cas d'infraction par un locataire, le gérant en informe par lettre le propriétaire du dit appartement ou garage, qui doit immédiatement prendre les mesures nécessaires faute de quoi la résiliation du bail peut être exigée.

Art. 60. Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, désignées dans l'acte fondamental ou le bail lorsqu'il s'agit de locataires leurs hôtes passagers et leurs domestiques. Il ne peut être loué de chambre, ni d'appartement garni.

Art. 61. Les copropriétaires, leurs ayants droit ou locataires devront satisfaire à toutes les charges de voirie de police et de voirie.

Art. 62. - L'usage de l'ascenseur n'est pas autorisé pour les emménagements ou déménagements, ni pour monter les voitures d'enfant, bicyclettes ou autres objets encombrants pouvant abîmer ou griffer les parois. Son accès es

Sicilian rôle

He
968
1/4

intérêt aux enfants âgés de moins de quatorze ans, non accompagnés de personnes plus âgées. L'assemblée détermine à simple majorité l'utilisation de l'ascenseur par les fournisseurs.

Art. 63. - L'assemblée déterminera à simple majorité si le chauffage central fonctionnera ou non toute l'année. L'utilisation du chauffage central est obligatoire pour tous les copropriétaires ou locataires. Les relevés des compteurs d'eau chaude se fera trimestriellement. La participation des copropriétaires, ayants droit ou locataires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire. Elle comprendra une intervention à concurrence de vingt pour cent, répartissable à titre de charge commune & le solde étant réparti au prorata de la consommation privée par la société chargée de l'entretien et de la vérification annuelle des calorimètres fixés sur chaque radiateur privatif.

Art. 64. - Aucun commerce ne peut être exercé dans les immeubles, pas plus que l'utilisation des locaux comme bureaux commerciaux. Les professions libérales sont admises à l'exclusion des médecins spécialistes des maladies contagieuses ou vénériennes et des médecins radiographes.

Complément au premier paragraphe de l'article cinquante-deux: il n'est pas permis de faire de la publicité sur les immeubles; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, ni sur les paliers, ni dans le hall ou dégagements, ni dans les garages.

Sur la porte palière de l'appartement ou au dessus de la sonnerie palière, est autorisée une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant.

A la porte d'entrée de l'immeuble Résidence AUTEUIL il sera permis d'apposer une plaque aux dimensions et modèle admis par l'assemblée générale, renseignant le nom et la profession du titulaire, l'étage ainsi que les heures de visite.

Dans l'entrée du même immeuble, chacun disposera d'une boîte à lettres avec porte-nom.

Art. 65. Le gérant est chargé de l'engagement et du congédiement du personnel chargé de l'entretien des parties communes. C'est l'assemblée générale qui fixe la rémunération attachée à cette charge.

Art. 66. - La charge d'entretien comprend:

- 1/ l'entretien en parfait état de propreté des parties communes, du trottoir du passage carrossable et de la cour;
- 2/ l'évacuation des ordures ménagères et le légalage du vide poubelles;
- 3/ l'ouverture et la fermeture de la porte d'entrée des immeubles, respectivement à sept heures et à vingt-deux heures;
- 4/ la surveillance et le réglage du chauffage central;
- 5/ les petits travaux d'entretien ne nécessitant pas l'intervention de main d'œuvre qualifiée;
- 6/ l'exécution de petits services d'intérêt commun précisés par le gérant.

Art. 67. Le service du personnel chargé de l'entretien des parties communes est soumis au contrôle exclusif du gérant. Cependant la plus grande déférence est exigée vis à vis de tous les occupants de l'immeuble.

Art. 68. - Le salaire du personnel chargé de l'entretien des parties communes sera, comme dit est, fixé par l'assemblée générale, sur proposition du gérant.

Art. 69. L'assemblée générale peut demander au gérant le congédiement de ce personnel.

Art. 70. - Ce personnel ne peut s'occuper des travaux ménagers pour les occupants des immeubles, ni exécuter aucun travail dans les parties privatives, sans autorisation de l'assemblée.

Art. 71. Ce même personnel ne peut exercer dans les immeubles aucune profession, ni métier étranger à son service, sans l'accord de l'assemblée.

Art. 72. - Le gérant pourra demander à un office spécialisé, placé sous son contrôle et son autorité, d'assurer les prestations fixées à l'article soixante-six, sous les numéros 1, 2 & 4.

Art. 73. - Le gérant est chargé de veiller au bon entretien des portions des immeubles et objets affectés à des usages ou services communs, de faire exécuter les réparations urgentes ou autorisées par l'assemblée générale, de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses au prorata des droits de propriété, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Art. 74. Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis à vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport à l'assemblée qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires à charge d'en justifier au plus tôt à l'assemblée.

Art. 75. - Le gérant présente annuellement ses comptes à l'assemblée générale. Trimestriellement, il présente à chaque propriétaire une copie du compte de gérance, ainsi que son compte particulier aux fins de remboursement de sa part dans les dépenses. Il joint également une estimation des dépenses à engager pendant le trimestre suivant, afin que les propriétaires constituent une provision suffisante

Une provision de cinq mille francs, dont le montant peut varier suivant les prévisions trimestrielles des dépenses, sera versée au gérant afin de lui permettre de faire face aux dépenses communes.

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.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera l'accord de la majorité des trois-quarts de l'assemblée, 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 taux légal au profit de la communauté.

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

Art. 76. Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviennent des choses communes.

Art. 77. Les charges nées des besoins communs sont supportées par les propriétaires dans la proportion de leur

7^e et dernier rôle

He

96.9
7/1

part dans les parties communes. Parmi celles-ci, il faut comprendre: les émoluments du gérant, le salaire du personnel chargé de l'entretien des parties communes, les charges sociales, le matériel de nettoyage, l'achat des produits d'entretien et des poubelles, les dépenses en eau et en électricité pour les choses communes, les frais administratifs, etc.. cette énumération n'étant pas limitative.

Art. 78. - En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entr'eux et le gérant, les difficultés relatives au statut des immeubles et au règlement d'ordre intérieur seront soumises à un arbitre à nommer de commun accord ou, à défaut d'accord, à nommer par le Président du Tribunal civil de Namur, à la requête de la partie la plus diligente.

L'assemblée peut 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.

Le Règlement général "Statut réel" & le "Règlement d'ordre intérieur" présentement arrêtés demeurent déposés au rang des minutes du Notaire Roulez de Beauraing, ou du dépositaire de ses minutes.

Il en sera imprimé ou photocopié des exemplaires qui seront remis aux intéressés au prix coûtant.

Il pourra même en être fait des photo-copies.

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

En conséquence ce règlement devra ou 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 seront d'ailleurs subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaire occupant ou titulaire d'un droit quelconque des immeubles dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion des immeubles, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Namur, faute de quoi, ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble Résidence AUTEUIL lui-même.

Pondrôme, le huit septembre mil neuf cent soixante-six.

H. Roulez *Dominique Roulez*

d'une partie quel-
conque
Roulez approuvé

approuvé la
radiation de

H. Roulez

Les frais, droits et honoraires de l'acte de base constituent un premier frais commun à supporter par les acquéreurs respectifs et proportionnellement aux parts qu'ils possèdent dans la copropriété, c'est à dire au nombre de millièmes attachés à leur appartement ou à leur garage.

Ces frais sont fixés forfaitairement comme suit:

Pour l'achat d'un appartement sans garage : d e u x mille francs;

Pour l'achat d'un garage : cinq cents francs;

Pour l'achat d'un appartement et d'un garage : deux mille cinq cents francs.

Déclarations spéciales:

Les documents ci-annexés forment avec les présentes l'acte de base de l'immeuble Résidence AUTEUIL, et du Groupe de Garages. Ils se complètent et forment un tout. Ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

Les comparants déclarent soumettre au Régime de la copropriété toute la parcelle ci-dessus définie du terrain affecté aux constructions et à leurs dépendances.

Procuration.-

D'un même contexte, Mr et Mme HANSSENS-BONNI, Madame Hanssens à ce dûment autorisée de son mari, se donnent mutuellement et réciproquement tous pouvoirs généralement quelconques, rien excepté, ni réservé, et Mr Hanssens confère en outre à sa femme toutes autorisations maritales, à l'effet de:

Vendre, soit de gré à gré, soit publiquement, d'échanger aux et avec les personnes, moyennant les prix, soultes, et aux charges, clauses et conditions que l'un ou l'autre trouvera convenir, les appartements et garages dont se composent l'immeuble Résidence AUTEUIL et le Groupe de Garages, et dont question au présent acte de base.

En conséquence:

établir la désignation, l'origine de propriété et la situation hypothécaire; faire toutes déclarations relatives aux servitudes; fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement des prix; recevoir ceux-ci en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation, mais sans garantie; accepter des acquéreurs toutes garanties mobilières et immobilières pour assurer le paiement de leurs prix; dispenser le conservateur des hypothèques compétent de prendre inscription d'office; consentir toutes cessions d'antériorités de rang; donner mainlevée avec renonciation à tous droits réels et à l'action résolutoire; consentir la radiation totale ou partielle de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avant comme après paiement, comme aussi avec ou sans paiement; stipuler la voie parée; à défaut de paiement par les acquéreurs et en cas de difficultés quelconques, paraître tant en demandant qu'en défendant devant

sont réputés leur vendre les quotités dans les parties communes, notamment la quote part assignée à l'appartement et/ou au garage, dans le terrain, le rez de chaussée, le gros œuvre et le parachèvement des parties communes.

A cela se limite normalement l'objet de la vente réalisée entre parties.

Cette vente est conclue pour un prix forfaitaire qui est à payer par l'acheteur selon les conditions et les échéances convenues de commun accord.

Quant aux fournitures et travaux nécessités par l'érection des parties privatives de l'appartement et/ou du garage, ils sont étrangers au contrat de vente et feront l'objet d'un contrat d'entreprise.

Tout acquéreur peut modifier les parties privatives de son appartement ou de son garage, mais après que les vendeurs, ainsi que l'architecte se seront assurés que ces modifications ne nuisent ni à la solidité, ni à l'esthétique de la construction.-

L'acquéreur qui désire modifier les parties privatives de son appartement ou de son garage s'adressera au préalable aux vendeurs qui feront dresser les plans de transformations, par l'architecte.

Les vendeurs renseigneront à l'acquéreur le coût de ces modifications.

Après acceptation des plans et devis, par l'acquéreur, celui-ci versera le montant du coût des transformations au compte des vendeurs qui donneront alors ordre d'exécution.-

REMARQUE GENERALE.-

Toutes les obligations nées ou à naître au cours de l'exécution des présentes sont et seront solidaires et indivisibles.

Mitoyennetés.-

Les comparants font ici remarquer que dans le prix auquel ils comptent vendre les (parties) appartements et/ou garages ci-dessus décrits, ils n'ont pas tenu compte de la valeur des mitoyennetés des murs séparatifs des lots voisins, et qu'ils entendent, au contraire, se les réserver.

A cet effet, les comparants se réservent un droit d'accès aux divers appartements et/ou garages et la présente clause ne pourra jamais être interprétée comme une clause de style, mais au contraire, comme une réelle convention, née du contrat de vente à intervenir entre les comparants et les futurs acquéreurs.

Répartition des charges.

Les charges afférentes aux parties communes doivent être payées et supportées tant par les propriétaires d'appartements que par ceux des garages, proportionnellement aux parts qu'ils possèdent dans la propriété, mais toujours en tenant compte de la division en deux immeubles distincts

matrice rôle

HC
BB

Annexé au N° 199/1966, acte de base reçu ce jour
par le ministère de Me ROULEZ, notaire à BEAURAING
(arrondissement de Dinant)

Henry Bonni Raymond
[Signature]

ENREGISTRÉ A BEAURAING
LE 24 septembre 1966
VOL. 198 FOL. 35 CASE 1
mit ROLES de RENVOLS
REÇU cent francs.

100.

[Signature]