

RESIDENCE DE L'ABBAYE à SALZINNES-NAMUR
rue Alfred Becquet

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

ARTICLE 1.

PREAMBULE

Faisant usage de la faculté prévue par la loi sur les appartements, les conjoints Henry et la S.A. Rhodius-Deville établissent ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble " Résidence de l'Abbaye ", 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 découler 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 copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de Namur.

PROPRIETE PRIVATIVE ET CO-PROPRIETE INDIVISE.

ARTICLE 2.

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées " appartements, magasins, garages".

ARTICLE 3.

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux parties privées, 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 amélioration, embellissement ou autrement.

ARTICLE 4.

Les choses communes de l'immeuble comprennent notamment le terrain, les murs, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, fenêtres, balustrades, appuis de fenêtres, cheminées, les canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, tout à l'égout) sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements, magasins ou garages, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements et locaux, l'entrée générale avec sa porte, les halls d'entrée, les escaliers, couloirs et corridors des caves, l'ascenseur complet avec sa machinerie, les locaux affectés au concierge, les locaux du chauffage central, les accessoires et les tuyauteries (les radiateurs et tuyauteries dans les

Handwritten: Les articles

appartements sont partie privée), le toit surmontant l'immeuble avec les descentes, les colonnes, poutres et hourdis et toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui ne seront pas parties privatives d'après l'usage.

ARTICLE 5.

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

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

ARTICLE 6.

X

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement, magasin ou garage, à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher ou le parquet, ou revêtement, avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre elles les diverses unités, les fenêtres sur rue et sur cour avec leur garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements ou autres unités, les installations sanitaires 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 locaux privatifs mais servant à l'usage exclusif des dits locaux.

JOUISSANCE.

ARTICLE 7.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir pleinement de son appartement ou autre unité, dans les limites fixées par le présent contrat, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

ARTICLE 8.

Chaque propriétaire peut disposer librement de son élément privatif pour le vendre; le céder, l'hypothéquer, sans autres formalités que celles normalement prévues pour ces opérations.

ARTICLE 9.

Chaque propriétaire peut user de son appartement suivant la plus large conception du mot ~~en~~ se conformant aux règles de police pour tout ce qui est de la vie urbaine.

ARTICLE 10.

Pour tout ce qui n'est pas prévu par la loi et les règles de police, les propriétaires suivront les règles énoncées dans les articles suivants.

MORALITE - OCCUPATION.

ARTICLE II.

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

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

ARTICLE I2.

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

Si le propriétaire ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une amende pouvant atteindre une somme de cent francs par jour de retard après la signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois quarts des votants.

ARTICLE I3.

L'immeuble étant destiné à l'occupation de gens aisés, il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements. Il est permis de réunir en un seul appartement, deux appartements et de les rediviser ensuite pour rétablir la situation initiale.

ARTICLE I4.

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il serait propriétaire, avec les appartements contigus, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être donnée à des locataires si les propriétaires y donnent leur adhésion.

ARTICLE I5.

Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements ou autres unités de l'immeuble; elle ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves ou les aliéner entre eux.

ASPECT.

ARTICLE 16.

Les propriétaires veilleront à conserver à l'immeuble un aspect d'habitation bourgeoise et de bon ton dans tous les détails.

ARTICLE 17.

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 déposé ou accroché quoi que ce soit.

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

ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 18.

Les propriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les caves et seulement entre huit et dix heures. Les bois et charbons, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

ARTICLE 19.

Les tapis, chiffons et torchons ne pourront être battus aux fenêtres. Ils devront être remis au service de nettoyage ou passés à l'aspirateur.

ARTICLE 20.

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

ARTICLE 21.

Dans l'immeuble, la présence de chiens, chats, oiseaux, animaux propriété de l'un des occupants, pourra être tolérée avec l'accord du Président. Cette autorisation sera toujours donnée à titre précaire et si l'un des animaux était cause de troubles dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la simple majorité des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal cause de trouble ne se soumet pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra la soumettre au paiement d'une amende pouvant atteindre dix francs par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fond de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrices des animaux.

ARTICLE 22.

La radio, musique, télévision etc... peuvent fonctionner suivant les règles de police, mais il est recommandable de ne pas troubler les voisins.

ARTICLE 23.

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

ARTICLE 24.

Les copropriétaires ne pourront avoir accès dans les locaux compteurs, cabine H.T. chaufferie, sans être accompagnés du concierge ou d'un membre du conseil d'administration.

ARTICLE 25.

Les occupants ne pourront introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives ou malodorantes.

EMMENAGEMENT ET DEEMENAGEMENT.

ARTICLE 26.

L'emménagement et le déménagement des meubles ne pourront se faire que par l'extérieur.

Toutes dégradations commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble, au cours de ce déménagement, seront à supporter par le propriétaire en cause et sur simple demande lui adressée par le président, avec facture justificative.

Dans le cas où l'importance du déménagement serait par trop minime, le passage par la cage d'escalier serait autorisée, pour autant que l'absolue nécessité s'en fasse sentir, et sur présentation d'un permis signé par le président.

Dans ce cas, un examen préalable de la cage d'escalier et de l'entrée serait fait, aux fins de pouvoirs constater exactement les dégats qui auraient été éventuellement causés.

ARTICLE 27.

Il est interdit aux enfants de jouer dans les escalier, ascenseur et dans le hall d'entrée.

ARTICLE 28.

Les appartements devront être utilisés à l'usage d'habitation; ils pourront néanmoins être affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne seront admis à exercer leur profession dans l'immeuble que s'ils ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes, et à condition de ne pas nuire à la tranquillité et à l'hygiène de l'immeuble.

De façon à permettre l'exercice exclusif d'activités professionnelles qui logiquement doivent être protégées dans le même immeuble contre la concurrence, il est interdit d'affecter un appartement à une activité analogue à celle déjà exercée dans l'immeuble.

Cette interdiction durera aussi longtemps que l'exercice de cette activité par les intéressés ou leurs ayants-cause durera.

Toute activité professionnelle qui serait exercée à l'avenir dans l'immeuble, sera protégée de la même façon.

X chauffage
X interd. ascenseur

DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE 28 Bis.

Le rez de chaussée et le premier sous-sol qui existent et qui sont à usage de commerce, ne pourront être affectés à des commerces qui pourraient nuire par l'odeur au caractère résidentiel de l'immeuble, la décision appartenant à l'assemblée générale. Le propriétaire ou locataire d'un magasin pourra modifier l'aspect et la forme des baies extérieures, entièrement à ses frais et moyennant autorisation préalable du conseil d'administration et de l'architecte.

ARTICLE 29.

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, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules ou passages, excepté en ce qui concerne le rez de chaussée commercial ou une publicité discrète sera admise. Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant.

A la porte d'entrée, il sera permis d'établir une plaque du modèle conforme à ce qui aura été décidé par l'assemblée générale. Cette plaque pourra indiquer le nom et l'adresse de l'occupant, les jours et heures de visite, le numéro de l'appartement.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres et incommodes. Les occupants veilleront à ce que dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

X { Les provisions à déterminer et proportionnelles aux surfaces de chauffe seront versées par chaque propriétaire aux dates à déterminer par le conseil d'administration.

ARTICLE 30.

X { Le chauffage fonctionnera du premier octobre au quinze avril. Il pourra éventuellement fonctionner au-delà de ces dates, si la température l'exige, et dans ce cas suite à une décision du président, que le concierge seul exécutera.

La participation des propriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central, est obligatoire pour tous les propriétaires de locaux munis de dispositifs de chauffage, tels que ces dispositifs existent au jour de l'achèvement de l'immeuble ou qu'ils existeront ultérieurement, suivant les décisions prises par l'assemblée générale. Le propriétaire ou occupant, qu'il utilise le chauffage ou non, sera tenu de participer aux dépenses de chauffage, à concurrence de vingt cinq pour cent, répartissables au prorata des surfaces de chauffe.

L'excédent de la dépense, après la répartition de ce minimum sera réparti entre les propriétaires suivant les indications des compteurs de chauffe.

seuls 15 lots 23/3/67 ramené à 20%.

ARTICLE 31.

L'ascenseur sera entretenu comme chose commune sans distinction d'étage. L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

Cette assemblée établira un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

X X { La consommation d'énergie électrique pour l'usage de l'ascenseur sera répartie également entre les propriétaires d'appartements et de magasins.

SONNERIES - BOITES AUX LETTRES.

ARTICLE 32.

Il sera établi à la porte de l'immeuble une plaque de sonnerie avec bouton pour chaque appartement, à côté duquel sera marquée l'indication de l'appartement et le nom de l'occupant. L'occupant disposera d'un bouton ouvre porte qui lui permet d'ouvrir la porte d'entrée directement de son appartement. Il y a un ouvre-porte chez le concierge.

A vingt deux heures, l'ouvre porte électrique est coupé par les soins du concierge jusque huit heures du matin et la porte d'entrée sera fermée à double tour jusque huit heures. (de même que la porte secondaire dans le hall).

ARTICLE 33.

Il sera établi dans l'entrée une boîte aux lettres pour chaque propriétaire, avec clef et porte-nom. Le concierge n'a pas à s'occuper de la correspondance.

ENTRETIEN - REPARATIONS - MODIFICATIONS.

ARTICLE 34.

X Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutées qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix.

ARTICLE 35.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale. Il en sera notamment ainsi des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, fenêtres, garde-corps et de toutes les parties visibles de l'extérieur et cela, même en ce qui concerne la couleur des peintures extérieures.

ARTICLE 36.

X Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc... le président à pleins pouvoirs de les faire exécuter sans en demander l'autorisation.

ARTICLE 37.

Les réparations indispensables mais non urgentes sont décidées par les membres du conseil d'administration et exécutées sur son ordre. Les travaux non urgents et non indispensables seront décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

ARTICLE 38.

Les copropriétaires devront donner accès par les appartements et caves pour toutes réparations et tous nettoyages des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du 15 juillet au 15 septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre la clef de leur appartement ou autre local privatif à un mandataire habitant l'agglomération, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du Président et du concierge, de telle manière que l'on puisse avoir accès, si la chose est nécessaire. Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

GESTION - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 39.

L'ensemble des copropriétaires est souverain maître de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

ARTICLE 40.

Cette souveraineté s'exerce conformément à l'organisation décrite ci-dessous.

ASSEMBLEE DES PROPRIETAIRES.

ARTICLE 41.

L'assemblée générale des copropriétaires se tient d'office chaque année dans l'agglomération namuroise, aux jours, heure et lieu indiqué par le président ou par celui qui en fait les fonctions.

Sauf indications contraires de la part du Président, qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jours, heures et lieu sont constants d'année en année. En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du Président aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être en tout cas quand la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins vingt pour cent de l'immeuble.

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

ARTICLE 42.

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus, à l'avance par lettre recommandée. Les convocations seront valablement faites si elles sont remises au propriétaire contre décharge signée.

L'assemblée, à la simple majorité, pourra décider que les convocations pourront être faites par simple lettre, sauf pour les cas prévus par l'article 45 ci-après où l'unanimité est requise.

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

Tous les points de l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points

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 en suite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

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

ARTICLE 43.

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

Nul ne peut représenter un propriétaire s'il n'est pas lui-même propriétaire et s'il n'a pas reçu mandat écrit d'un propriétaire de participer aux assemblées générale et d'y voter en ses lieu et place.

Aucune personne étrangère n'est admise à l'assemblée.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'ils déterminent. A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvait appartenir à des propriétaires indivis, tant majeure que mineure ou incapable, ces derniers seront représentés comme de droit, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales, 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.

A défaut d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter les ayants-droits seront réputés absents, et l'assemblée délibérera valablement conformément aux articles 45, 46, 47 et 48.

ARTICLE 44.

Les copropriétaires disposeront chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités.

ARTICLE 45.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunie comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des quotités de l'immeuble. Si l'assemblée ne réunit pas cette condition, une nouvelle assemblée sera convoquée aussitôt dans les cinq jours, avec le même ordre du jour et délibérera valablement quel que soit le nombre de propriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf dans les cas où d'autres majorités sont requises.

ARTICLE 46.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les administrateurs et les copropriétaires qui en font la demande. Tout propriétaire 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 Président qui en a la garde, ainsi que les autres archives de gestion du domaine.

ARTICLE 47.

L'assemblée générale est souveraine maîtresse de la gestion générale et de l'administration des parties communes; elle prend toutes les décisions qu'elle juge utiles à la bonne conservation de l'immeuble et à son entretien.

Elle nomme le Président et le conseil d'administration, vote les crédits, contrôle les dépenses, donne décharge de sa gestion au président, en un mot prend toutes les décisions dans le cadre du présent règlement et en exprime la volonté suivant les règles de vote établies.

ARTICLE 48.

Les décisions prises par l'assemblée valablement constituée obligent tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

CONSEIL D'ADMINISTRATION.

ARTICLE 49.

L'assemblée désigne chaque année un conseil d'administration composé du président et de deux administrateurs au moins, et dont les membres peuvent être réélus.

ARTICLE 50.

Le conseil d'administration est chargé d'assister le président dans sa mission. L'un des administrateurs est désigné comme remplaçant du président en cas d'absence de celui-ci.

Le président prendra l'avis du conseil avant de procéder à des décisions importantes qui devraient être prises d'urgence avant que l'assemblée générale puisse être convoquée.

Les délibérations prises à la majorité par le conseil sont valables et engagent l'assemblée.

DES VOTES.

ARTICLE 51.

Pour tout ce qui concerne la gestion ou l'administration du domaine, les décisions sont prises à la simple majorité des voix présentes d'une assemblée délibérant valablement.

ARTICLE 52.

Pour modifier le présent statut, il faut l'unanimité absolue des voix composant la totalité des quotités de l'immeuble; les absents sont considérés comme votants contre.

DU PRESIDENT.

ARTICLE 53.

L'assemblée délègue ses pouvoirs au Président qui la représente et est chargé d'exécuter ses décisions tant pour la gestion journalière que pour l'administration du domaine en général.

ARTICLE 54.

Le président représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires du domaine et ce, comme mandataire unique.

ARTICLE 55.

Le président représente les propriétaires vis-à-vis des tiers, tant en demandant qu'en défendant. Pour les actions péti- toires en justice, il devra être couvert par son conseil, sans qu'il ait pour cela à en justifier vis-à-vis des autorités ou des tiers.

CHARGES COMMUNES.

ARTICLE 56. (*charges d'entretien et de réparation*)

Toutes les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs, seront supportées par les copropriétaires dans la proportion de leur part dans les parties communes. Telles sont les dépenses d'entretien et de nettoyage, d'éclairage et de réfection des voiries.

ARTICLE 57. (*fonds de réserve*)

Pour subvenir à ces dépenses, il est créé un fonds de réserve; chaque propriétaire verse une provision proportionnelle à ses droits sur les parties communes, provision qui reste en dépôt au compte du président et est déterminée une fois pour toutes par la première assemblée générale.

Cette provision reste attachée à la parcelle intéressée et ne pourra être reprise, même en cas de vente, la participation aux dépenses ne pouvant jamais être imputée sur cette provision, celle-ci servant de garantie et non de couverture.

ARTICLE 58.

Les comptes des charges communes sont établis trimestriellement par le président et approuvés par le conseil.

Les comptes étant attribués, les propriétaires doivent les apurer dans la huitaine. A défaut de paiement, le président fait faire un rappel avec un délai de trois jours. Si un propriétaire s'obstinait à ne pas verser la somme due pour les services communs, le président pourra, avec l'autorisation du conseil, assigner le défaillant au nom de tous les copropriétaires. Le président a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté aux taux légaux en matière commerciale; le président peut ordonner la fermeture du chauffage de la propriété du récalcitrant.

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

Si la propriété du défaillant est louée à bail, le président est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le président 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 président.

En cas de décès d'un propriétaire, si les derniers frais n'ont pas été soldés par le de cujus, le président est en droit de suspendre les fournitures jusqu'à règlement par les héritiers de ces dépenses et ainsi de suite, les héritiers ayant repris de plein droit les obligations du défunt.

En cas de cession de la propriété par suite de succession, vente volontaire ou vente forcée, la provision versée pour les frais communs reste attachée à cette propriété comme un accessoire indivis, sur laquelle la participation aux dépenses ne peut jamais être imputée.

Les dépenses sont chiffrées par les soins du président au jour de la réalisation de la vente et sont récupérées par le privilège à défaut de règlement volontaire par les héritiers du défunt.

SECRETAIRE - COMPTABLE.

ARTICLE 59

Le président a comme exécutant matériel de tout son travail administratif, un secrétaire comptable. La rémunération de ce dernier est fixée par l'assemblée générale.

ARTICLE 60.

Le secrétaire comptable tient à jour le registre des délibérations de l'assemblée et celui du conseil.

ARTICLE 61.

Il tient les documents comptables et notamment :

a) le grand livre où sont consignées toutes les entrées et les sorties et comptes des propriétaires avec inscriptions des débits et paiements de chaque propriétaire.

b) le facturier où sont collectionnées tous les documents comptables.

c) le tableau de répartition des dépenses et les sommes à payer par chaque propriétaire.

ARTICLE 62.

Mensuellement, le secrétaire présente les comptes au Président et aux membres du conseil et demande au Président de signer les chèques du mois.

Le président paraphe en dessous de chaque contrôle de compte et aucune inscription de nouveau ne peut être faite avant que les précédentes ne soient approuvées par le président.

ARTICLE 63.

Trimestriellement le secrétaire comptable présente en même temps que la balance mensuelle, le tableau de répartition des dépenses et leurs attributions à chaque propriétaire.

Le conseil contrôle les dépenses. Après approbation, le comptable expédie à chacun le tableau aux fins d'encaissement de la quote part non attribuée.

ARTICLE 64.

Annuellement, le secrétaire comptable établit l'inventaire général des objets et des pécules.

Il fait la situation et la soumet au président qui la fait vérifier par le conseil, avant de la présenter à l'assemblée générale pour décharge.

IMPOTS.

ARTICLE 65.

Les impôts seront divisés et appliqués à chaque propriétaire séparément. A cet effet, le président se rendra auprès des différentes administrations afin de faire une seule déclaration et éviter les taxations inutiles, ce pour autant que de besoin.

ASSURANCES.

ARTICLE 66.

L'assurance incendie, 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 des vendeurs, contre l'incendie, la foudre, la tempête, les explosions provoquées par le gaz et de toute nature, les accidents causés par l'électricité, le recours des tiers, la perte des loyers, le tout pour les sommes déterminées par les vendeurs et susceptibles d'être modifiées.

ARTICLE 67.

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices. La prime sera due par chaque propriétaire au prorata des millièmes qui représentent son ou ses locaux privatifs.

ARTICLE 68.

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

ARTICLE 69.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le Président en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale et 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 ou hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice. Leur intervention devra donc être demandée.

ARTICLE 70.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel; le président emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés; si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le président à charge de tous les copropriétaires, sauf recours de ceux-ci contre celui des copropriétaires qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à la concurrence de cette plus value. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux propriétaires en proportion de leurs parts 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. 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 en supplément les intérêts aux taux légaux courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement dans le 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 ou qui auraient voté contre la reconstruction seraient tenus, si les autres propriétaires en faisaient la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci, ou si tous ne désiraient pas acquiescer à ceux des propriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'indemnité. Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, serait déterminé par deux experts nommés par le Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert en cas de désaccord entre eux, En cas de difficultés sur le choix d'un troisième expert, il sera commis

de la même façon.

Le prix sera payable : un tiers au comptant, le surplus par tiers d'année en année avec intérêt au taux légal, intérêt payable en même temps que chaque fraction du 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 entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'acte de base.

ARTICLE 71.

Si des embellissement ont été effectués par les propriétaire à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

Les propriétaires qui contrairement à l'avis de la majorité estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur propre compte une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls le droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

ARTICLE 72.

Une assurance sera contractée par les vendeurs contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un habitant de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance pourra être modifié par l'assemblée générale.

ARTICLE 73.

Une assurance sera contractée de la même façon, pour les accidents pouvant survenir aux tiers du fait de l'immeuble. Son importance pourra être modifié par l'assemblée générale.

ARTICLE 74.

Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant survenir au concierge du fait de son travail.

ARTICLE 75.

Un contrat d'entretien sera passé avec les firmes ayant placé l'ascenseur et le brûleur à mazout, aux fins d'entretenir les installations en parfait état de marche.

DISPOSITIONS GENERALES.ARTICLE 76.

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

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

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie de l'immeuble un droit quelconque 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 propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque sur une partie du domaine, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter et en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une parcelle du domaine, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'immeuble même.

ARTICLE 77.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties s'en référeront aux lois et usages en la matière.

Visé ne variatur pour demeurer annexé à l'acte de base reçu par Maître Georges Monjoie, notaire à Namur, le quatorze septembre mil neuf cent soixante cinq.

Suivent les signatures.

Enregistré à Namur A.C. et Ssons 3e bureau, le 20 septembre 1965. Vol. 16 F° 70 case 21.

RESIDENCE DE L'ABBAYE à SALZINNES-NAMUR.

Tableau de répartition des parties communes de 1/10.000èmes.

Deuxième sous-sol.

Garage 1	137
Garage 2	90
Garage 3	87
Garage 4	87
Garage 5	87

Premier sous-sol et rez-de-chaussée.

Magasin 1	314
Magasin 2	389
Magasin 3	389
Magasin 4	343
Magasin 5	479
Magasin 6	380
Magasin 7	376

Premier étage.

Appartement 101	463
Appartement 102	369
Appartement 103	265
Appartement 104	382
Appartement 105	185

Deuxième étage.

Appartement 201	457
Appartement 202	368
Appartement 203	263
Appartement 204	381
Appartement 205	185
Appartement 206	183

Troisième étage.

Appartement 301	448
Appartement 302	368
Appartement 303	260
Appartement 304	380

Appartement 305	185
Appartement 306	183
<u>Quatrième étage.</u>	
Appartement 401	447
Appartement 402	367
Appartement 403	275
Appartement 404	235
Appartement 405	<u>193</u>
Total:	10.000

=====

Namur, le 9 septembre 1965

L'Architecte J. LEDOUX.

Visé ne varietur pour demeurer annexé à l'acte de base reçu par Me Georges MONJOIE, notaire à Namur, le quatorze septembre mil neuf cent soixante cinq.

Suivent les signatures.

Enregistré à Namur A.C. et Ssons 3e bureau le 20 septembre 1965 Vol. 16 F° 70 Case 21.