

mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison:

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble.
- soit de l'usage de l'ascenseur.
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires ou de l'un d'eux.

ARTICLE 49 : CAPITAUX ASSURÉS.

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

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

ARTICLE 50 : COMPLÉMENTS D'ASSURANCE PRIVATIVES.

Si des embellissements ont été effectués par ces copropriétaires à leur propriété, il leur appartient 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 copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstructions éventuels.

Les copropriétaires qui estimeront que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

G. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE 51 : ÉTABLISSEMENT ET MODIFICATION DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux, leurs ayants droit, ainsi que pour tous les locataires et occupants de l'immeuble.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des trois/quart des voix présentes ou représentées.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

ARTICLE 52 : DESIGNATION ET MISSION DU CONSEIL DE GERANCE.

L'assemblée peut élire un conseil de gérance aux conditions de majorité et de présence requises par la loi.

Le conseil de gérance a une mission de contrôle du travail du syndic et une mission de contrôle des comptes. Il en fait rapport à l'assemblée générale.

Il examine les offres de prix pour des travaux non urgents que le syndic aura sollicitées et recueillies. Il décidera si ces travaux peuvent être réalisés ou doivent, au préalable, être portés à la décision de l'assemblée générale.

Les décisions du conseil de gérance sont prises à la majorité absolue des voix.

Le syndic peut assister aux réunions du conseil avec voix consultative.

ARTICLE 53 : SUPPLÉANCE DU SYNDIC.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance remplit

ses fonctions; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par un membre du conseil de gérance, jusqu'au moment où le syndic aura repris ses fonctions ou qu'un nouveau syndic aura été nommé.

ARTICLE 54 : APPEL DE FONDS – DEPENSES COMMUNES :

Pour faire face aux dépenses des charges communes générales et particulières de la copropriété, chaque copropriétaire d'un lot privatif payera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs et le tout, sous réserve du droit pour le syndic d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de la susdite période.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

ARTICLE 55 : APPEL DE FONDS – DEPENSES PRIVATIVES :

Pour faire face aux charges locatives, chaque copropriétaire d'un bien locatif payera une provision équivalente à une estimation de ses dépenses couvrant une période de douze mois.

Il appartient aux propriétaires de décider si ces charges sont, ou ne sont pas, totalement ou partiellement, imputées aux locataires de leurs biens. Mais ils restent seuls redevables de ces charges vis-à-vis de la copropriété.

Les charges locatives sont celles énumérées à l'article 35 sous numéros 1 à 3.

ARTICLE 56 : DECOMPTE TRIMESTRIEL DES CHARGES :

Chaque trimestre, le syndic fera part aux copropriétaires du décompte des charges communes générales et leur demandera de réapprovisionner leur compte, de façon à ce que le fonds de roulement couvre en permanence les charges communes.

ARTICLE 57 : CLOTURE ET PRESENTATION DES COMPTES DE COPROPRIETE :

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Le compte annuel des charges communes, ainsi que celui des charges locatives seront clôturés le trente et un décembre de chaque année.

Le syndic déterminera les quotes-parts de chaque copropriétaire dans ces comptes annuels, en faisant état des provisions versées anticipativement par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au président du conseil de gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider, à la simple majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-dessus.

ARTICLE 58 : NETTOYAGE DES COMMUNS :

Le nettoyage des parties communes sera effectué par du personnel d'une entreprise de nettoyage dont le contrat sera établi par le syndic.

ARTICLE 59 : TRAVAUX EXTÉRIEURS :

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et autres ornements extérieurs devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et d'entretien.

ARTICLE 60 : ABONNEMENT A L'EAU ET DE COMPTES PARTICULIERS :

L'abonnement au service des eaux pour l'ensemble de l'immeuble est souscrit par le syndic.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur de passage d'eau enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de l'ensemble de ces consommations, de même que la location du compteur général, des taxes diverses se rapportant à l'eau, seront répartis entre les consommateurs effectifs au prorata des indications des compteurs de passage d'eau.

ARTICLE 61 : DE L'USAGE DE CERTAINES CHOSSES COMMUNES.

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers et les dégagements devront être maintenues libres en tous temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses. Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

L'utilisation de l'ascenseur est réservée aux transports des personnes. Il est interdit aux enfants de moins de six ans non accompagnés.

La porte d'entrée du hall doit toujours être fermée. Il en va de même de la porte d'entrée du grenier, ainsi que des portes coupe-feu des chauffages qui doivent toujours être fermées à clé.

ARTICLE 62 : DE L'USAGE DES CHOSSES PRIVATIVES.

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

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

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble, des chiens, chats ou oiseaux non divagant. Si l'animal était de source de nuisances, par bruit, par odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé. Toutefois les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommodent les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'alinéa précédent, à propos de la présence d'animaux.

S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques. Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement. Toutefois, les appartements A1 et B1 peuvent être utilisés à usage de bureaux.

2. Transmission des obligations

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

3. Location :

Les appartements et biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de cession de bail.

Tous les baux contiendront l'obligation pour le preneur de respecter le prescrit de l'acte de base, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur régissant la vie dans la Résidence, et à respecter toutes les décisions valablement prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les propriétaires sont tenus de remettre au syndic une copie des baux relatifs à leur propriété.

Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10, §4 du Code civil.

En cas d'observation des présents statuts par un locataire, par un sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail et de mettre fin à l'occupation.

ARTICLE 63 : PUBLICITE, ENSEIGNES, ...

Sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale des copropriétaires, il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble. Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements ou à côté d'elles, une plaque de modèle admis par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

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

Ces dispositions ne sont pas applicables au propriétaire des locaux privatifs du rez-de-chaussée, actuellement la Banque de Crédit Professionnel, qui est expressément autorisé à maintenir les enseignes existant actuellement et à les remplacer par d'autres semblables.

ARTICLE 64 : DEPOTS, EMMENAGEMENTS, DEMENAGEMENTS.

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

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance).

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte du copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

ARTICLE 65 : CHARGES ADMINISTRATIVES.

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

ARTICLE 66 : CONSOMMATIONS D'ELECTRICITE.

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'électricité nécessaire à l'éclairage des parties communes, des caves et escaliers et pour l'alimentation en force motrice de l'ascenseur.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge à répartir de façon égale entre les huit occupants des appartements.

L'immeuble est également pourvu d'un compteur spécialement affecté à la consommation en électricité pour la chaudière assurant le chauffage des appartements des deuxième et troisième étages ainsi que l'appartement du quatrième gauche. La consommation totale enregistrée, de même que la location du compteur constitue une charge commune particulière pour ces consommateurs effectifs suivant la répartition décrite à l'article 55.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par les propriétaires et/ou occupants.

ARTICLE 67 : CONSOMMATIONS DE GAZ.

L'immeuble est pourvu d'un compteur à gaz pour le fonctionnement de la chaudière du chauffage des appartements des deuxième et troisième étages ainsi que l'appartement du quatrième étage gauche.

La consommation enregistrée par ce compteur, de même que la location du compteur constitue une charge commune particulière à ces cinq appartements suivant la répartition décrite à l'article 55.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité de gaz consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par les propriétaires et/ou occupants.

ARTICLE 68 : CHARGES LIEES A L'ASCENSEUR :

La part contributive de chaque propriété privée dans les frais d'inspection, de réparation ou de renouvellement de l'ascenseur desservant l'immeuble correspondra à la répartition en millièmes fixées à l'acte de base.

La part contributive de chaque propriété privée et/ou occupant des des huit appartements dans les frais de fonctionnement et d'entretien de l'ascenseur est d'un huitième.

Le mode de répartition de ces charges ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

ARTICLE 69 : LITIGES RELATIFS AUX PARTIES COMMUNES.

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble, concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige. Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de gérance et si besoin devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

ARTICLE 70 : CARACTERE OBLIGATOIRE DES STATUTS DE LA RESIDENCE.

Les statuts de la Résidence (acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur) sont obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

ARTICLE 71.

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

Tels sont les nouveaux statuts de la Résidence votés par l'assemblée générale tenue le dix-neuf décembre deux mil trois.

DONT ACTE,

Fait, commenté et passé en l'étude,

Lecture intégrale faite, le comparant a signé ainsi que le notaire.

(Suivent les signatures)

Enregistré à Saint Nicolas, le 03 mars 2004

Vol. 589 Fol. 93 Case 11/12 Rôles 520 Renvoi

Reçu : 25000.

(s) L'inspecteur principal : e. MAURISSEN

POUR EXPEDITION CONFORME



[Handwritten signature]