

Résidence Prince Oxford

CHAPITRE 3. Règlement d'Ordre Intérieur.

Article quarante-six. - Majorité.

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

Article quarante-sept. - Procès-verbaux.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre dénommé "Livre de gérance", tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

En cas d'une d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène devra attirer l'attention du nouvel acquéreur sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble, est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées ; il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I.

Entretien.

Article quarante-huit. - Travaux d'entretien.

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

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

SECTION II.

Aspect.

Article quarante-neuf. – Esthétique

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et terrasses ni enseigne, ni réclame, linge et autres objets.

Les rideaux devront être uniformes suivant un modèle déterminé par l'Assemblée Générale.

SECTION III.

Ordre intérieur.

Article cinquante. - Dépôts dans les parties communes.

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

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, voitures et jouets d'enfants.

Article cinquante et un. - Travaux de ménage.

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

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués ; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cette effet.

Article cinquante-deux. - Bois.

Les propriétaires et occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves.

Article cinquante-trois. – Animaux.

Les occupants de l'immeuble ne sont pas autorisés, à posséder, dans l'immeuble, des chiens, chats et oiseaux.

SECTION IV.

Moralité - Tranquillité.

Article cinquante-quatre. Déménagement et emménagement.

L'emménagement et le déménagement des meubles ne pourront se faire que par l'extérieur, au moyen d'un dispositif de levage installé par un entrepreneur désigné à cette fin.

Toute dégradation commise à la façade et autres parties de l'immeuble au cours de ces déménagements et emménagements seront à supporter par le propriétaire ou locataire 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, il serait autorisé de passer par la cage d'escalier pour autant que l'absolue nécessité s'en fasse sentir et sur présentation d'un permis signé par le Président.

Dans ce cas, l'examen préalable de la cage d'escalier et de l'entrée serait fait aux fins de pouvoir constater exactement les dégâts qui auraient éventuellement été commis.

SECTION IV.

Moralité - Tranquillité.

Article cinquante-cinq. Occupation en général.

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.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F., poste de télévision et pick-up est autorisé, toutefois les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

Sil 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 appartements ou bureaux, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Article cinquante-six. Baux.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

Article cinquante-sept. - Charges municipales.

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

Section V.

Destination des locaux.

Article cinquante-huit. - Destination des appartements

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale. Il en est de même pour les studios.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes des maladies contagieuses ou vénériennes.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Article cinquante-neuf. – Publicité.

Il est interdit, sans autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble à l'exception de la publicité pour la location et la vente des locaux.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et hall d'entrée.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou du studio à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée ; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Chacun disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte peuvent figurer les noms et profession du titulaire ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

Article cinquante-neuf. - Dépôts insalubres.

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation spéciale expresse de l'assemblée générale ; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les automobiles ne pourront contenir que le combustible du réservoir normal prévu par le constructeur.

Section VI.

Chauffage central et ascenseur.

Article soixante. - Fonctionnement et frais.

Le chauffage des parties communes de la résidence fonctionnera suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la majorité de soixante pour cent des voix.

La participation aux frais de ce service est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants d'appartements et de studios.

Les Frais de réparation d'entretien et de renouvellement relatifs à ce service sont répartis entre les copropriétaires d'appartements et de studios, au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux.

Les frais de consommation sont répartis entre les copropriétaires des appartements et des studios, au prorata des millièmes possédés

Durant la période de chauffage, les commandes de chaufferie des locaux privatifs et communs, devront toujours rester ouvertes de manière que la température de ces locaux soit toujours de cinq degrés au dessus de zéro.

Ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées, pour quelque cause que ce soit, durant la période de chauffage.

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix. Tous les frais d'exploitation, d'entretien et de remplacement de l'ascenseur seront supportés par les propriétaires d'appartements et de studios.

Section VII.

Personnel d'entretien.

Article soixante et un. – Désignation et congé.

Le personnel du service d'entretien sera choisi par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération.

Il sera engagé et pourra être congédié par le gérant lequel en aura référé préalablement au conseil de gérance.

Le personnel d'entretien n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

Le gérant sera tenu de congédier ce personnel si l'assemblée générale le décide.

A défaut du gérant, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

Article soixante-deux. – Travaux du personnel d'entretien.

Le service du personnel d'entretien comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il devra notamment :

- 1) tenir en parfait état de propreté les communs et les trottoirs ;
- 2) évacuer les ordures ménagères ;
- 3) et en général, faire tout ce que le gérant lui commandera pour le service général de l'immeuble.

Le personnel d'entretien ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

Section VIII.

Gérance.

Article soixante-trois. – Conseil de gérance.

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

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, ordonne les travaux indispensables mais non urgents.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.

Le conseil de gérance délibèrera valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité des voix.

En cas de partage des voix, la voix du Président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès verbal des décisions prises ; le procès verbal sera signé par les membres présents.

Article soixante-quatre. - Nomination du gérant.

Le gérant est élu par l'assemblée générale ; il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le gérant est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue de ses écritures ; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale.

Article soixante-cinq. - Attributions du gérant.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement du chauffage des parties communes, de l'ascenseur, et de tous autres appareillage communs.

Il surveille le personnel d'entretien, lui donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes, et sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables mais non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Article soixante-six. - Entretien général.

Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble.

Article soixante-sept. - Contestations relatives aux parties communes.

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

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

Article soixante-huit. - Comptes du gérant.

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il y a lieu.

Il présente ses comptes à chacun des copropriétaires aux époques fixées par l'assemblée générale.

Article soixante-neuf. - Provisions.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale peut décider aussi de la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée ; à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner le propriétaire en défaut.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux de onze pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Pendant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si le local privatif du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire, le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant.

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

Section IX.

Charges communes.

Article septante. - Détermination.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes , **sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les dépenses du chauffage des parties communes, qui ne sont supportées que par les propriétaires d'appartements et de studios, de même que les frais relatifs à l'entretien et au remplacement de l'ascenseur.**

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, les salaires du personnel d'entretien, les versements sociaux de la sécurité sociale, les primes d'assurances incombant à la collectivité et dont question ci-avant, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîte à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du gérant, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance, etc ...

Les frais d'éclairage des parties communes.

Article septante et un. – Eau et électricité.

Les consommations individuelles de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ce service sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Article septante-deux. – Modifications.

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

Section X.

Dispositions générales.

Article septante-trois. – Litiges.

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant au sujet de l'interprétation à donner à des dispositions du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera recouru à l'arbitrage prévu dans l'acte de base dressé par le notaire détenteur de la minute de cet acte, auquel les présentes sont annexées.

Article septante-quatre. - Divers.

Le présent règlement général de copropriété sera transcrit en entier avec l'acte de base qui précède.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui le demandent.

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet un élément de l'immeuble, ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit, dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération namuroise ; à défaut de cette élection de domicile, il sera, de plein droit, réputé être élu par chaque intéressé dans l'immeuble.

Vu et signé le présent règlement de copropriété pour rester annexé à un acte reçu le dix-sept décembre mil neuf cent septante-six par le notaire Watillon, à Namur

Enregistré à Namur, 2^e bureau, le 21 décembre 1976
Vol 20 fol 54 case 23. Vingt-sept rôles Trois renvois.
Reçu deux cent vingt-cinq francs (225) Le Receveur
(signé) Y. Collet.