

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
-----

RESIDENCE "LES TRYS"  
-----

STATUT DE L'IMMEUBLE.  
SECTION I.

Copropriété indivise et propriété privative.

A. L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, dans la mesure des quotités de chacun.

B. Les choses communes de l'immeuble comportent notamment : le terrain sur lequel le bâtiment est construit avec toutes les servitudes actives et passives; les fondations; l'ossature en béton armé; les murs de façade, les murs pignons, les ornements extérieurs des façades et fenêtres; les balustrades; les conduits de cheminée et de ventilation; les tuyaux de décharge et de ventilation et les égouts, sauf cependant les parties de ces tuyaux se trouvant à l'intérieur des parties privatives et des locaux accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives, les conduites d'eau, de gaz et d'électricité desservant les parties communes; les branchements d'eau, de gaz et d'électricité; les cages des ascenseurs et leurs accessoires; les entrées communes des locaux privatifs et les portes d'entrée; les dégagements, paliers, escaliers, les cages d'escalier; les rampes d'accès du parking vers le sous-sol, l'aire de manoeuvre des emplacements pour voitures; les dégagements à usage commun; les locaux du chauffage central, les chaudières avec leurs accessoires et tuyauteries; les systèmes de production d'eau chaude; la toiture terrasse couvrant le bâtiment avec les descentes d'eaux pluviales; les gaines pour tuyauteries; les cabines de machineries des ascenseurs; le trottoir; la zone de recul avec ses chemins d'accès; -----  
----- les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, et l'usage.  
Sont cependant privatives, les conduites d'alimentation d'électricité particulières à chaque partie privative de l'immeuble depuis le branchement des communs.

C. Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les locaux privatifs, dont elles sont l'accessoire et pour les

\* la  
conciergerie  
avec la cave  
numéro 57  
Renvoi  
Approuvé

quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tous droits réels établis sur les parties privatives, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

D. Chaque propriété privée comportera les parties constitutives décrites ci-avant, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher, le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis, les portes palières, toutes canalisations des parties privées, les installations sanitaires particulières, 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 et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, de même ce qui est à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemples : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, éventuellement gaz, électricité, téléphone, chauffage central, ouvre-porte, parlophone). Cependant les faces extérieures des portes palières sont parties communes uniquement pour ce qui concerne leur aspect et leur entretien.

Les dispositifs de chauffage se trouvant dans les parties privatives et les canalisations les desservant sont choses privées, y compris les vannes, mais il est interdit de les modifier, si les modifications sont de nature à troubler la circulation d'eau chaude. Un propriétaire ne peut augmenter ou diminuer la surface radiante du dispositif chauffant son local privatif. Les surfaces des terrasses sont choses privées mais non l'étanchéité de ces terrasses, celles-ci faisant partie de la toiture générale.

E. Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privée, dans les limites fixées par la loi et le présent règlement de copropriété, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les parties privatives des autres propriétaires.

En cas de travaux aux gros murs intérieurs, en cas de percement de murs de refend, ces travaux doivent être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, sauf ce qui est dit à l'article F.

Les honoraires dûs de ce chef, ainsi que tous les frais quelconques résultant de ces travaux sont à charge exclusive du propriétaire qui les fait exécuter.

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 F suivant.

F. Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les honoraires dûs à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux. Moyennant l'autorisation de l'assemblée statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, le copropriétaire intéressé pourra s'adresser à un autre architecte.

Il est interdit à chaque propriétaire d'un appartement type de le diviser en plusieurs appartements. Il est permis de réunir en un seul, plusieurs appartements et de le rediviser ensuite.

G. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à raison de nonante pour cent des voix existantes et à condition que nonante pour cent des propriétaires soient présents ou représentés à l'assemblée. Il en sera ainsi notamment des portes d'entrées des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des terrasses et de toutes les parties visibles de la rue, et cela même en ce qui concerne la peinture.

H. Les propriétaires pourront établir des persiennes lesquelles devront être toutes du même modèle prévu par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ils pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil et de radiovision, dont ils devront se servir suivant les règlements de police et sans troubler les autres occupants de l'immeuble; l'assemblée générale pourra, à la simple majorité des voix des propriétaires présents ou représentés établir un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

Aucune antenne n'est prévue.

L'installation de toute antenne privée est interdite sauf accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant comme en matière de modification du règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone, la radiodiffusion, et la télédiffusion peuvent être installés dans l'immeuble aux frais des propriétaires intéressés. La sonnerie du téléphone devra être installée de manière à ne pas troubler les occupants des locaux voisins. Les fils et accès ne pourront toutefois emprunter les façades de l'immeuble.

SECTION II.Service et administration de l'immeuble.

1° Il est prévu qu'une concierge assurera le nettoyage des locaux communs de l'immeuble.

2° Le gérant est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Il est désigné par l'assemblée générale des copropriétaires, pour le temps qu'elle déterminera, choisi ou non parmi ces copropriétaires. Cette assemblée fixera la rémunération du gérant.

A titre transitoire, le premier gérant peut être désigné par la Société "LUMA GESTIO" pour une durée d'un an, à partir de la prise en charge de l'immeuble par les copropriétaires, cette prise en charge devant avoir lieu dès qu'un élément privatif sera en état d'habitabilité.

Le gérant ne pourra être révoqué que par décision de l'assemblée générale statuant aux trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés. Il sera prévu une rémunération pour le gérant. Le montant de cette rémunération sera fixé par la première assemblée générale. La comparante pourra fixer cette rémunération à titre transitoire.

A défaut de la nomination d'un gérant, la société "LUMA GESTIO" assumera provisoirement cette gérance jusqu'à la nomination du gérant.

3° Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités en fait la fonction. En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

4° L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agisse d'intérêts communs.

5° L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués. L'assemblée générale oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

6° L'assemblée générale statutaire se tient d'office, chaque année, dans l'agglomération namuroise aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait fonction.

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

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être en tous cas, lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble au moins vingt-cinq pour cent de l'ensemble des voix.

7° Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée; la convocation sera valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier. L'assemblée générale, à la simple majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, pourra décider que les convocations soient faites par simple lettre, sauf dans les cas ci-après prévus.

8° L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant 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.

9° L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires. Si le gérant n'est pas un de ces copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

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

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

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.

A défaut de cette stipulation, la 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 partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des copro-

propriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propiétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

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

10° L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, son président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue à un administrateur ou au directeur de la Société Anonyme "LUMA GESTIO" à moins qu'un des copropriétaires ne désire occuper cette fonction provisoire.

11° Le bureau est composé du président, assisté de deux assesseurs.

Pour la première assemblée, les deux assesseurs sont désignés par le président de cette première assemblée.

12° Il sera tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion, ses assesseurs et le secrétaire.

13° Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle doit s'entendre par l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale; les défaillants sont considérés comme acceptant la proposition; les opposants éventuels doivent être présents ou représentés. Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés.

14° Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de dix millièmes aux quotités de base dans les parties communes construites déterminées dans l'acte de base.

15° Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq mille/dix millièmes sauf ce qui est dit plus avant au point G de la section I.

Si l'assemblée ne réunit pas cette condition,

une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibérera quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de dix millièmes représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte est requise dont notamment le cas prévu au point G de la section I.

16° Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires. Le président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport de leur mission à l'assemblée, en faisant leur proposition.

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

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

17° Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires.

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

### SECTION III.

#### Répartition des charges communes.

Sous réserve des dispositions transitoires figurant page vingt-sept de l'acte de base, la répartition des charges communes sera opérée suivant les règles ci-après.

#### A) Entretien et réparations.

1° Chacun des propriétaires des locaux privatifs contribuera aux dépenses de conservation, d'entretien, de réparation, de restauration et d'administration proportionnellement aux quotités de base dans la construction déterminées dans l'acte de base.

Il en est ainsi pour les frais résultant de l'intervention du gérant et de la concierge et pour tous les frais communs ne faisant pas l'objet d'une répartition spéciale conformément aux principes énoncés ci-après.

Cependant :

a) Les emplacements pour voitures ne sont pas chauffés et ne bénéficient pas de la distribution d'eau

Les frais de chauffage et de production d'eau chaude sont donc à répartir entre les propriétaires des appartements et des studios sur base de neuf mille trois cent et un/neuf mille trois cent et un dix millièmes.

b) Les prestations du gérant et du concierge pour les parties communes qui sont plus spécialement à l'usage soit des appartements, soit des emplacements pour voitures sont considérés forfaitairement comme s'équilibrant proportionnellement.

La répartition des frais de conciergerie peut donc être établie proportionnellement aux quotités de base de la construction.

c) Les réparations et le renouvellement de l'étanchéité des toitures, et des terrasses privatives des appartements sont une charge commune générale à répartir suivant les quotités de base de la construction.

Cependant, il y a lieu d'observer que le revêtement superficiel des terrasses privatives est une chose privée.

d) Les charges inhérentes aux ascenseurs seront réparties forfaitairement entre tous les copropriétaires, suivant leurs droits dans les parties communes.

2° Les frais résultant de l'intervention du gérant;

- Les frais de conciergerie comportant : l'entretien du mobilier de la conciergerie, les émoluments du concierge et toutes les autres charges inhérentes à la conciergerie.

Le nettoyage de toutes les parties communes notamment halls, cages d'escaliers, paliers, trottoirs, rampes d'accès au sous-sol et aire de manoeuvre, ainsi que tous les ustensiles et accessoires à ce nécessaires.

L'acquisition et le renouvellement du mobilier commun et notamment des poubelles.

L'entretien immobilier et l'éclairage de toutes les parties communes en ce compris toitures, halls, cages d'escaliers et paliers, trottoirs et promenoirs.

Les primes d'assurances.

Ces charges se répartissent conformément aux quotités de base dans la construction.

3° a) L'entretien, réparation et renouvellement de l'installation de chauffage central et de distribution d'eau chaude, ainsi que les réparations accessoires pouvant en résulter.

L'entretien immobilier de la chaufferie.

L'entretien général des façades y compris la peinture et ou le nettoyage des châssis et des portes extérieures.

Ces charges se répartissent suivant le tableau de répartition des quotités du terrain se trouvant à la fin des présentes, (les emplacements pour voitures n'intervenant pas dans le chauffage, dans la distribution d'eau chaude ni dans l'entretien général des façades) soit sur base de neuf mille trois cent et un/neuf mille trois cent et un dix millièmes.

b) Le fonctionnement et la consommation du chauffage central et de la distribution d'eau chaude.

Ces charges se répartissent comme suit :

A concurrence de vingt-cinq pour cent forfaitairement suivant le tableau des quotités du terrain qui se trouve à la fin des présentes et qui s'applique aux frais de l'entretien du chauffage central soit sur base de neuf mille trois cent et un/neuf mille trois cent et un dix millièmes et à concurrence de septante-cinq pour cent en proportion de la consommation de chauffage central de chacun, telle qu'elle sera établie au moyen de compteurs individuels calorics ou similaires. Les compteurs individuels seront soit achetés aux frais de chaque futur copropriétaire soit placés à titre locatif par une firme spécialisée que la société "Luma Gestio" se réserve de choisir et avec laquelle elle signera un contrat que les futurs acquéreurs devront continuer dans les termes de celui-ci.

Il n'est pas prévu de compteur pour l'eau chaude.

4° L'entretien immobilier, les réparations, le renouvellement de la rampe d'accès au parking avec son revêtement et l'aire de manoeuvre, ces charges se répartissent en parts égales entre les emplacements intérieurs et extérieurs et garages.

5° La consommation d'eau froide sera établie au moyen de compteurs particuliers.

6° L'entretien immobilier des cages d'ascenseur avec les cabines, sauf leur couverture faisant partie de la toiture générale du bâtiment.

La réparation et le renouvellement des ascenseurs avec leur cabine mobile, leurs portes, câbles et toute la machinerie, accessoires et installations électriques, mais non la peinture des portes, cette peinture faisant partie de l'entretien des cages d'escalier.

Les frais d'entretien, de fonctionnement (courant et location des compteurs), ainsi que l'assurance

des risques occasionnés par les ascenseurs.

Ces charges se répartissent suivant les quo-  
\* tableau repris à la fin des présentes.

\*  
tités  
de base  
du  
Renvoi  
Approuvé

7° Les réparations et les travaux sont répartis en trois catégories; réparations urgentes; réparations indispensables mais non urgentes; réparations et travaux non indispensables.

REPARATIONS URGENTES : Toutes les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etcaetera, le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans demander l'autorisation.

REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES : Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ainsi conseil de gérance.

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

REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES : mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque; ces travaux et réparations devront être demandés par des propriétaires réunissant une quotité d'au moins deux mille cinq cent/dix millièmes et seront soumis à l'assemblée générale. Ils ne pourront être décidés qu'à la totalité des voix.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité de propriétaires représentant les trois quarts des voix présentes ou représentés, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement le dépense.

8° Les propriétaires devront donner accès à leurs locaux privés et emplacements pour voitures pour toutes les réparations et nettoyages des parties communes. A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juillet au quinze septembre.

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

## B) IMPOTS

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis

entre les copropriétaires à raison proportionnelle des quotités de base dans les parties communes de construction.

C) DIVERS

La responsabilité découlant de l'article mille trois cent quatre-vingt-six du Code Civil ainsi que d'une façon générale toutes les charges de l'immeuble, se répartissent proportionnellement aux quotités établies dans les divers tableaux, pour autant qu'il s'agisse des parties communes et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires. Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

D) RECETTES

Dans le cas où les recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion des quotités de base relatives à ces parties communes soit terrain soit construction.

SECTION IV.

Assurance et reconstruction.

A. Immeuble.

1. L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts occasionnés par le débordement des gouttières, toitures, canalisations intérieures tant eau alimentaire que chauffage, l'inondation de toutes natures en sous-sols y compris refoulement ou débordement d'égouts pour quelque raison que ce soit, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale. Les premières assurances seront contractées par la Société "Luma Gestio" pour une première période de dix ans et les copropriétaires lui rembourseront les primes payées par elle, dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété des parties communes construites.

Le gérant devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété des parties communes construites. Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les

actes nécessaires; à défaut de quoi, le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

2. Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

§ du  
Renvoi  
Approuvé

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

4. En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée. Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice; leur intervention devra donc être demandée.

5. L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

ministres  
renvoi  
approuvé

a) si le sinistre est partiel, le gérant 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 gérant, à charge de tous les copropriétaires,\* sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction une plus-value de son bien, et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes construites.

b) si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois quarts de la totalité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit 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, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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 et 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 commis de la même façon.

Le prix sera payé : un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts légaux, payables 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 dans l'exposé ci-dessus, suivant l'acte de base.

6. a) si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires 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.

b) les propriétaires 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 les charges et primes.

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

#### B. Accidents.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant survenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un habitant de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble. Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Une assurance sera également contractée par les soins du gérant contre les accidents de travail de la concierge, conformément aux dispositions légales en vigueur.

Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées dans les proportions établies précédemment.

Les premières assurances seront contractées par la société "Luma Gestio".

### REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

1°) Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix des propriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date 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 et les modifications. Un duplicata de ce livre de gérance devra être tenu dans l'immeuble à la disposition de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit.

2°) En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

### SECTION I.

#### Entretien.

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

Cette stipulation s'applique également au nettoyage ou à la peinture des châssis, quoique ceux-ci soient parties privatives, dans le but de conserver aux façades leur aspect d'uniformité et de bon entretien.

Les frais en résultant seront répartis suivant les quotités établies ci-avant.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière que la maison conserve son aspect

de soin et de bon entretien.

## SECTION II.

### Aspect.

Les propriétaires et occupants des appartements et studios ne pourront mettre aux fenêtres vers la voie publique, ni enseigne, ni réclame ou autres objets de nature à nuire au bon aspect de l'immeuble.

Si des propriétaires du rez de chaussée avaient obtenu l'autorisation de tenir un commerce ou un bureau dans leur local ils seront autorisés à placer une enseigne sur la façade de leur bien et à leur niveau. Cette enseigne pourra être éclairée au néon. Ils pourront en outre faire toutes publicités de bon goût lumineuses ou non sur les fenêtres du rez de chaussée et sur leur porte d'entrée particulière.

Tout excès de publicité pourra être interdit par l'assemblée générale statuant dans le cadre du règlement d'ordre intérieur. La publicité devra respecter les règlements communaux.

Les rideaux aux fenêtres devront être d'un modèle uniforme en voile suisse droit tombant blanc.

## SECTION III.

### Ordre intérieur.

1° Les meubles de grandes dimensions devront être amenés de préférence dans les appartements par les façades dans la mesure où la dimension des fenêtres le permet. L'accès au toit de l'immeuble est autorisé en vue de favoriser les déménagements. Tous dégâts à la cage d'escalier et à l'ascenseur seront à la charge exclusive du responsable et seront constatés souverainement par le gérant.

2° Les parties communes, notamment les entrées, les escaliers et paliers, devront être maintenus libres en tout temps, en conséquence, il ne pourra jamais y être déposé quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants, des occupants et visiteurs, lesquels devront être remisés dans les locaux du sous-sol ou montés dans les appartements.

} les ter-  
rasses  
Renvoi  
Approuvé

3° Il ne pourra être fait sur les paliers § aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, et caetera.

4° Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles; les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides, ou conformes aux modèles admis par les administrations compétentes.

5° Dans l'intérêt général, les chiens, chats, oiseaux ou autres animaux ne sont que tolérés dans l'immeuble.

Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruits, odeurs 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 ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard, après la signification de la décision de l'assemblée; le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée générale à prendre à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

& fait  
celui  
des  
person-  
nes de  
leur  
famille,  
des gens  
à leur  
Renvoi  
Approuvé

#### SECTION IV.

##### Moralité - Tranquillité.

1° Les propriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants, devront toujours occuper l'immeuble bourgeoisement, 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, à aucun moment, troublée par leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique, et notamment des appareils de téléphonie sans fils est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que l'utilisation de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble, et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

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

Aucun moteur ne peut être placé dans les appartements et studios, à l'exception de ceux actionnant les appareils de nettoyage, de cirage mécanique, et ceux des appareils frigorifiques ainsi que les moteurs actionnant les appareils ménagers ou les machines de bureau.

2° Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers des appartements et studios, 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 renouvent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de

leurs baux, après constatation régulière des frais qui leurs seraient reprochés.

Chaque appartement ou studio ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

3° Les emplacements pour voitures pourront être vendus ou loués soit à des propriétaires d'appartements ou studios soit à des tiers.

#### SECTION V.

##### Chauffage central.

~~La période de chauffage s'étend du quinze septembre au quinze mai de chaque année.~~

En dehors de cette période, si la température extérieure est ----- à onze heures du matin inférieure à quinze degrés centigrades -----, le chauffage devra également fonctionner. ~~La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les copropriétaires des appartements et studios.~~

La répartition des charges résultant du fonctionnement du chauffage central se fera tel qu'il est dit ci-dessus.

L'assemblée générale peut, en statuant à la majorité, des trois quarts de la totalité des voix, modifier les dispositions de la présente section.

#### SECTION VI.

##### Ascenseurs.

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés. Cette assemblée établira aussi un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

#### SECTION VII.

##### Destination des locaux.

1° Sauf à titre exceptionnel et après avoir obtenu l'autorisation de l'assemblée générale statuant à raison des deux tiers des voix existantes, il ne peut être exercé aucun commerce dans les appartements ou studios; ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'habitation bourgeoise sans cependant exclure l'exercice d'une profession libérale ou assimilée ne comportant d'inconvénients de nature à nuire à la jouissance des autres occupants de l'immeuble.

Le rez de chaussée et le premier étage peuvent

cependant être affectés à l'usage de bureaux publics ou privés sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

Les occupants des locaux autorisés à recevoir un commerce pourront employer les moteurs convenant à leurs activités mais en veillant à ne pas nuire aux autres occupants. Les locaux ne pourront en aucun cas, être affectés à l'exploitation d'un commerce ou d'une activité entraînant une incommodité grave pour l'ensemble des occupants de l'immeuble.

Les activités commerciales devront être en rapport avec le standing de l'immeuble.

Les propriétaires et exploitants devront se conformer aux règlements communaux édictés en la matière de manière à ne pas provoquer des troubles excédant la mesure normale des inconvénients de voisinage dans un ensemble immobilier et un quartier comportant des habitations.

Les ventes à l'extérieur pourront être autorisées exceptionnellement soit par l'assemblée générale soit par le conseil de gérance pour une période limitée en fonction des époques de fêtes annuelles ou de quartier.

Les ateliers de boucheries, de charcuteries, et de poissonneries sont expressément exclus.

2° Il est permis d'apposer, dans le porche ou le hall commun, une plaque du modèle admis par la société "Luma Gestio" ou par l'assemblée générale, indiquant le nom et la profession de l'occupant, la raison sociale des bureaux, les jours et heures de visites, l'étage de l'appartement.

Sur la porte d'entrée particulière de l'appartement, il est permis d'établir une plaque du modèle conforme à ce qui sera décidé par la société "Luma Gestio" ou l'assemblée générale, indiquant le nom et la profession de l'occupant, la raison sociale des bureaux, les jours et heures de visites, l'étage de l'appartement.

Chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourront figurer le nom et la profession du titulaire, ainsi que l'étage où se trouve son appartement.

Ces inscriptions sont d'un modèle uniforme admis par la Société "Luma Gestio" ou par l'assemblée générale.

3° Il ne peut être établi dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes. Les occupants devront veiller à ce que dans les caves, il ne soit jamais déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

SECTION VIII.Concierge.

1° Une concierge est choisie par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération. La première concierge est nommée par la "Société Luma Gestio"; ultérieurement, elle sera engagée par le gérant. Elle sera payée par les soins du gérant qui pourra la congédier après en avoir référé au conseil de gérance.

2° Le service de la concierge sera fixé par le conseil de gérance.

3° La concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

4° Le gérant sera tenu de congédier la concierge si l'assemblée des copropriétaires le décide.

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

5° La consommation de chauffage et de l'eau chaude de la conciergerie est une charge commune supportée par tous les copropriétaires usagers du chauffage au prorata de leur consommation.

De même l'avantage que la concierge retire de l'usage de l'ascenseur est supporté par les copropriétaires suivant le tableau de répartition des charges des ascenseurs.

SECTION IX.Gérance.

1° Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs. S'il n'est lui-même propriétaire, le gérant assistera aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative seulement.

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

Le conseil de gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

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

2° Le premier gérant, personne physique ou personne morale, pourra être choisi par la Société "Luma Gestio" pour une période maximum de trois ans.

La société "Luma Gestio" pourra fixer la rémunération du premier gérant.

Ultérieurement le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux; si le gérant est un

copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

3° Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, des chauffages centraux, de la distribution d'eau chaude, de fixer éventuellement les travaux de réparation urgents de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses, dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

4° Le gérant veillera au bon entretien de l'immeuble, des toitures, égouts, canalisations.

5° Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

6° Le gérant présentera annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale. Il présentera trimestriellement, à chaque propriétaire, son compte particulier. Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale. Initialement, il est fixé à cinquante francs par dix-millième dans les quotités de base de la construction. Ces sommes sont versées à la Société "Luma Gestio" qui assume la gérance provisoire.

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

Le gérant a droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer les services de l'électricité, de l'eau chaude et froide et du chauffage central desservant l'appartement ou le studio du défaillant; cette clause est essentielle et de rigueur; le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible, de plein droit

et sans mise en demeure d'une amende de MILLE FRANCS par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

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 de l'accord du conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des Tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale. Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement du service commun, à sa bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement ou le studio du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers, à concurrence du montant des sommes dues. Le gérant a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir des services dont il est privé, il sera passible de poursuites pénales.

7° Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendraient des choses communes et de les répartir entre les copropriétaires, proportionnellement aux quotités prévues.

## SECTION X.

### Dispositions générales.

1° En cas de désaccord entre les copropriétaires, ou entre un ou plusieurs d'entre eux, et le gérant, toutes les difficultés d'interprétation, d'exécution, soit du statut de l'immeuble, soit du règlement d'ordre intérieur, seront soumises à un arbitre amiable compositeur, statuant en dernier ressort et déchargé de toutes les formalités de procédure.

Cet arbitre est désigné par l'assemblée générale aux deux tiers des voix des propriétaires présents ou représentés. Si cette majorité requise n'est pas atteinte, le choix de l'arbitre sera fait par Monsieur le Juge de Paix compétent ratione loci, sur requête de la partie la plus diligente.

Les demandes de paiement de provisions et sommes dues pour les dépenses communes sont soumises aux



TABLEAU DE LA REPARTITION EN 10.000ièmes.

Désignation de l'unité privative	10.000ièmes à l'unité	nombre d'unités	total
appartement ou studio			
type A <sup>Ax Ay</sup>	199 <sup>100</sup>	<del>5</del> <sup>1</sup> / <sub>4</sub>	995 <sup>199</sup> <sub>400</sub>
B	85	5	425 <sup>316</sup>
C	255	4	1.020
D	132	5	660
E	199	3	597
F	199	3	597
G	132	5	660
H	170	5	850
<del>I</del> <sup>ix iy</sup>	<del>199</del> <sup>100</sup> <sub>99</sub>	<del>5</del> <sub>5</sub>	995 <sup>500</sup> <sub>495</sub>
J	160	2	320
K	160	2	320
L	160	2	320
M	160	2	320
N	85	1	85
O	128	1	128
P	230	1	230
Q	160	1	160
R	160	1	160
S	130	1	130
T	130	1	130
U	199	1	199
garages <sup>etc.</sup>	30	4	120
parkings en sous-sol	17	30	510
parkings à ciel ouvert	3	23	69
			10.000

✓

$$\frac{199}{10\ 000}$$

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

Enregistré à Namur, troisième bureau,  
le vingt-un décembre 1900 septante-huit, volume 23,  
folio 30, case 2, vingt-trois rôles, sans renvoi.

Reçu : deux cent vingt-cinq francs (225 F)

Pour le Receveur : signé P. Mansion.