

REGLEMENT DE COPROPRIETE

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
RESIDENCE « LES HAYETTES »
Rue des Hayettes, 6,
5000 NAMUR

1- DESCRIPTION DES DROITS ET DES OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES.

Article 1 PRINCIPE

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire a la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartient indivisément, pour une fraction, aux propriétaires de parties privatives.

Article 2 DROIT D'ACCESSION

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle est indiquée ci-après, une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilière résultant de l'article 553 du Code Civil est réparti entre tous les copropriétaires, de telle manière qu'il bénéficie à chacun d'eux pour lui conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement ou local privatif, dont il entend être propriétaire et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même appartement ou local privatif dans les parties communes de l'immeuble.

Article 3 PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement, local, cave, garage ou parking, à l'exclusion des parties communes qui sont reprises ci-après.

Chaque propriétaire aura le droit de jouir et de disposer de sa partie privative dans les limites fixées par le présent règlement et l'acte de base, 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 pourra modifier 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 et les parties privatives des autres propriétaires.

couvé
s et
nes m

[Handwritten marks]

[Handwritten marks]

[Handwritten marks]

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and initials]

Il ne pourra cependant pas diviser un appartement pour en faire des studios.

Le propriétaire de deux appartements qui se touchent par plancher ou plafond, ou situés l'un à côté de l'autre peut les réunir en un seul, en respectant les règles de l'art et les droits d'autrui tant pour les parties privatives que pour les parties communes. Cette réunion sera sans influence sur les quotités indivises.

Préalablement à l'exécution des travaux, le propriétaire devra avoir reçu, à ses frais, l'avis favorable d'un architecte agréé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les parties privatives comprennent notamment: le plancher ou revêtement à l'exclusion des poutres et hourdis qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les locaux, le plafonnage attaché aux hourdis en béton de l'étage supérieur, les fenêtres et leurs volets éventuels, les terrasses et leur revêtement (à l'exclusion de la chape étanche et leurs garde-corps), les canalisations intérieures avec leurs compteurs, les radiateurs. En résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais qui sert à leur usage exclusif et pour autant qu'ils ne se trouvent pas dans une autre partie privative, car dans ce cas ils deviendraient à cet endroit parties communes.

Article 4 PARTIES COMMUNES

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment, les fondations, les murs extérieurs, les murs de séparation, les ornements extérieurs des façades et des fenêtres, les conduits de cheminées, les chapes étanches des terrasses et balcons et leur garde-corps, les ascenseurs et leur machinerie, les tuyaux de décharge et de ventilation et les égouts, sauf cependant la partie de ces tuyaux se trouvant dans la partie privative qu'ils déservent exclusivement, la toiture avec les descentes d'eaux, les gaines pour tuyauteries, les parties décrites à l'Acte de Base comme telles. En résumé, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui est commun d'après la loi du huit juillet mil neuf cent quatre-vingt-quatre, et l'usage.

Les propriétaires ne pourront s'opposer au passage des tuyauteries et gaines dans leur local.

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même des choses, le partage ne pourra jamais en être demandé.

Quelle page

[Handwritten signatures and initials]

Article 5 MODIFICATION AUX CHOSES COMMUNES

Les modifications aux choses communes ne pourront être décidées et exécutées que dans les conditions suivantes:

Après décision de l'assemblée générale des copropriétaires pour les modifications qui touchent au gros-oeuvre, qui concernent le style et l'harmonie de l'immeuble, des façades et accès, et qui modifient les portes d'entrée de l'immeuble, les fenêtres et volets éventuels et toutes les parties visibles de l'extérieur.

L'accord d'un architecte est obligatoire. Cet architecte sera choisi par l'assemblée générale des copropriétaires

Les honoraires de l'architecte choisi seront supportés, comme le coût des travaux, par les copropriétaires, chacun au prorata des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

2- REPARTITION DES CHARGES : CRITERES ET MODES DE CALCULS

Article 6 PRINCIPE

Les charges de la copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif.

Article 7 MODALITES

Pour l'exécution des réparations, nettoyage et entretien des parties communes, les copropriétaires devront donner accès par leurs locaux privés, s'il y a lieu.
Les copropriétaires devront supporter sans indemnité, toutes réparations aux choses communes qui seront décidées.

Article 8 COMPOSITION

Les charges communes comprennent notamment l'entretien des accès et abords, avec plantations éventuelles, les primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous les copropriétaires de l'immeuble, l'électricité et l'eau de la ville pour le service des parties communes de l'immeuble et le chauffage des parties communes, la rétribution du syndic, les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier et du matériel d'entretien et de nettoyage commun, les frais d'entretien et de réparation des parties communes de l'ensemble de l'immeuble, l'entretien et la réparation des halls d'entrée et des cages d'escaliers, l'entretien, la réparation et le remplacement de l'ascenseur, l'entretien, la réparation et le renouvellement éventuel de la toiture et des murs extérieurs.

A series of handwritten signatures and initials in black ink, including names like 'A', 'B', 'C', 'D', 'E', 'F', 'G', 'H', 'I', 'J', 'K', 'L', 'M', 'N', 'O', 'P', 'Q', 'R', 'S', 'T', 'U', 'V', 'W', 'X', 'Y', 'Z', and various initials and marks.

Article 9 IMPOTS

Si les impôts relatifs à l'immeuble n'étaient pas établis directement sur chaque propriété privée, ces impôts seraient répartis entre les copropriétaires comme les autres charges.

Article 10 AUGMENTATION DES CHARGES PAR LE FAIT D'UN COPROPRIETAIRE

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par la suite d'une activité ou d'un usage personnel de sa partie privative ou des communs, il devra supporter seul cette augmentation.

3- ASSEMBLEE GENERALE : CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS

Article 11 PRINCIPE

Chaque copropriétaire fait partie de l'Assemblée Générale et participe à ses délibérations.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de délibération ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. La procuration qui aura été donnée au mandataire choisi sera annexée au procès verbal de l'assemblée.

Sans préjudice de l'article 15 ci-dessous, l'assemblée générale peut être convoquée à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

Article 12 VALIDITE DES DELIBERATIONS

L'Assemblée Générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délais de quinze jours au moins et de six semaines au plus, avec le même ordre du jour. Elle pourra délibérer quels que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. En cas de parité, la proposition est rejetée.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

A series of handwritten signatures and initials in black ink, including names like 'M. J.', 'F. M.', 'R. M.', 'U. M.', 'B. J.', and 'A. J.', along with various scribbles and marks.

Article 13 REPRESENTATION

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée générale.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Article 14 DELIBERATIONS

L'assemblée générale décide généralement à la majorité simple des voix, sauf pour ce qui suit:

- L'assemblée générale décide:
 - 1° à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés:
 - a) de toutes modifications aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
 - b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
 - c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.
 - 2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix des propriétaires présents ou représentés:
 - a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété.
 - b) de la modification de la destination de l'immeuble, ou d'une partie de celui-ci;
 - c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
 - d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
 - e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
 - f) des modifications au gros oeuvre, celles concernant le style et l'harmonie de l'immeuble
 - g) des modifications du présent règlement de copropriété.
 - 3° à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires:
 - a) de la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété
 - b) de toute décision de l'assemblée générale de la reconstruction totale de l'immeuble.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like AS, FM, and JB.

Article 15 CONVOCATIONS

L'assemblée générale est convoquée une fois par an à l'initiative du syndic. Elle se tient en principe chaque année, la troisième semaine du mois de février.

Les convocations sont faites quinze jours francs au moins et trente jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée.

Article 16 ORDRE DU JOUR

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

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations.

Les délibérations et les votes ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour. Cependant, si tous les copropriétaires sont présents ou représentés, ils peuvent d'un accord unanime, aborder un autre point comme s'il avait été inscrit à l'ordre du jour.

Article 17 CONSEIL DE GERANCE

Un conseil de gérance est élu par l'assemblée générale. Ce conseil comprend un président et deux assesseurs. Le conseil est élu pour une durée de deux ans. Les membres sortants sont rééligibles.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée générale.

Le conseil de gérance se réunit régulièrement et délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité.

Le syndic assiste aux réunions du conseil de gérance mais il n'a pas de voix délibérative.

4. SYNDIC: NOMINATION, ETENDUE DE SES POUVOIRS ET DUREE DE SON MANDAT

Article 18 NOMINATION

Le syndic est nommé par l'assemblée générale et est révocable par elle. Son mandat est de un an et est renouvelable. Sa rémunération est fixée par l'assemblée générale. Le syndic peut être copropriétaire ou non.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédent la durée de son mandat.

AS
 HAN
 AS
 JAL
 UO
 AB. An.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci dans les valves situées dans les deux entrées de l'immeuble. L'extrait indique, outre la date de désignation, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il sera complété par toute autre indication permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

Article 19 ROLE DU SYNDIC

Le syndic est chargé de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Le syndic est chargé de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé au chapitre 1.

Le syndic est chargé d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes administratifs provisoires;

Le syndic est chargé d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires.

Le syndic est chargé de représenter l'association des copropriétaires, tant en Justice que dans la gestion des affaires communes.

Le syndic est chargé de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 para 1er du Code Civil, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire.

Le syndic est chargé de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas d'un droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

Le syndic veille au bon entretien des communs, exécute ou fait exécuter éventuellement les travaux de réparation urgentes et ceux qui ont été décidés par l'assemblée générale.

Le syndic répartit entre les copropriétaires le montant des charges et centralise les fonds pour les verser à qui de droit.

Le syndic présente annuellement ses comptes à l'assemblée générale, tous les trois mois, à chaque propriétaire, un relevé de la situation trimestrielle des comptes de l'association, et tous les mois, au président de l'association, un relevé de la situation mensuelle. Il encaisse la provision fixée par l'assemblée générale pour faire face aux dépenses communes.

B
 Hh
 AS
 O
 H
 FM
 B
 M
 W
 O
 B. Jm
 L

Article 20 DROITS ET DEVOIRS DU SYNDIC

Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées. L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Si un copropriétaire refuse de payer la provision fixée par l'assemblée générale, le syndic pourra assigner ce propriétaire défaillant au nom de l'association des copropriétaires. Avant d'exercer des poursuites judiciaires, le syndic 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.

Le défaillant sera passible de plein droit et sans mise en demeure d'une astreinte de cinq cents BEF par jour (indice des prix à la consommation du mois de décembre 1994). Cette amende sera versée au fond de réserve. En outre les sommes dues par le défaillant seront taxées d'un intérêt égal au taux légal majoré de quatre points.

Durant la carence du défaillant, le syndic aura le droit de demander aux autres copropriétaires de supporter la charge supplémentaire, répartie entre ceux-ci en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Si le local privatif est loué à bail, le syndic pourra demander au juge pour encaisser les loyers à concurrence des sommes dues. Il délivrera valablement quittance. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.

Article 21 DISSOLUTION ET LIQUIDATION

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que se soit.
Les articles 577-12 et 577-13 du Code Civil sont entièrement d'application.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, several smaller signatures in the middle, and initials on the right.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 22 GENERALITES

Il est arrêté pour tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droits et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires, décidant à la majorité des deux-tiers.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être reprises dans un livre spécial dénommé " LIVRE DE GERANCE ", tenu par le syndic et qui contiendra, l'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les modifications y apportées.

Ce livre ou une copie pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé sur demande faite au syndic.

Article 23 ORDRE INTERIEUR

Les propriétaires ou occupants ne pourront faire aucun travail personnel dans les parties communes, sauf si un local était spécialement affecté à cette fin précise.

Les halls, dégagements et le passage pour voitures devront être maintenus libres en tous temps.

Article 24 LOCATION

Les garages ne pourront être loués ou sous-loués à des personnes étrangères à l'immeuble.

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires de respecter le présent règlement d'ordre intérieur.

Sauf ce qui est dit à l'acte de base, un appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille et leurs hôtes. Cette notion d'hôte impliquant un séjour limité dans le temps.

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like 'AB', 'J. du.', and various scribbles.]

Article 25 ASSURANCES

Principes

L'assurance, tant des parties privées (à l'exception des objets mobiliers) que des parties communes, sera souscrite pour tous les copropriétaires à une seule compagnie, contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux, le recours éventuel des tiers et autre risques accessoires éventuels. Le choix de la compagnie et la fixation des montants assurés seront fait par l'assemblée générale.

Sinistres

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le conseil de gérance et déposées sur un compte spécial déterminé par l'assemblée. Il devra être tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires et leur intervention devra être demandée avant l'utilisation des indemnités.

Utilisation des indemnités

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit:

A. Si le sinistre est partiel: l'indemnité sera utilisée à la remise en état des lieux sinistrés.

B. Si le sinistre est total: l'indemnité sera obligatoirement employées à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement (voir Règlement de copropriété article 14).

Assurances personnelles des copropriétaires ou occupants

Chaque copropriétaire doit contacter à ses frais une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes son mobilier de même que sa responsabilité locative et le recours des voisins.

Si un copropriétaire a fait des embellissements dans sa partie privative, ou s'il estime que l'assurance de l'ensemble de l'immeuble est insuffisante, il a la faculté de souscrire une assurance complémentaire à ses seuls frais, étant entendu qu'en cas de sinistre, il disposerait en toute liberté de l'indemnité supplémentaire allouée en vertu de cette couverture complémentaire.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "AB", "S", "B.", "J.M.", and various scribbles.

Article 27 EMMENAGEMENT - DEMENAGEMENT

L'occupant qui procède à tout emménagement, déménagement ou livraison importante ou volumineux en informe préalablement le syndic.

Faute d'avoir informé le syndic, l'occupant est présumé être l'auteur des dégâts constatés dans les parties communes, après son emménagement, son déménagement ou sa livraison.

Toute dégradation provoquée à cette occasion aux parties communes est portée en compte à cet occupant.

Une astreinte de mille francs (indice des prix à la consommation du mois de décembre 1994) sera exigée par le syndic lors de tout aménagement ou déménagement, sauf pour le premier occupant. Cette astreinte sera versée au fond de réserve.

Article 28 ACCES DANS L'IMMEUBLE

Il est interdit de laisser entrer dans l'immeuble des démarcheurs, collecteurs, colporteurs etc., qui, une fois à l'intérieur, peuvent circuler partout, s'introduire dans les locaux communs et y commettre à l'aise des dégradations et des vols

Article 29 ASCENSEURS

L'usage des ascenseurs est interdit à tout enfant de moins de 14 ans, non accompagné d'une personne plus âgée.

Les ascenseurs sont réservés uniquement au transport des personnes et des petits colis (courses); il est défendu d'introduire dans la cabine tout objet encombrant ou salissant susceptible de l'endommager.

Après usage, les ascenseurs doivent être remis immédiatement à la disposition des autres usagés; il n'est pas permis de les monopoliser ou de les bloquer et il est nécessaire de vérifier que les portes des ascenseurs sont fermées à fond.

Il en est de même en ce qui concerne les portes donnant accès aux cages d'escalier.

Article 30 JET D'OBJETS

Il est interdit de jeter des objets de quelque nature que ce soit (détritus, mégots, déchets alimentaires, chiffons, boîtes, etc.) à l'extérieur du bâtiment, tant du côté rue que du côté parking.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like "H. V. D.", "B.", "Jm.", and "178".

clausura et
clausura nota

Handwritten initials

Per expeditionem eorum

Handwritten initials



1 006 lignes

Exp. de	60
T. E.	1509
Del. Tr.	4024
Mora.	—
Don	—
Proc.	—
Mention	—
Greffe	—
Recor.	22
5593	

Depot n° 7987 (Ret. a rappels)
 C.C.P. 000-2000001-11
 Transcrit le 05 JUL 1995
 au bureau des hypothèques A
 Nantes, le 22/07/95 n° 24
 Inscrit n° 1
 et au bureau 1 n° 1
 COUT: cinq mille cinq cent
deuxante francs.
 Le Conservateur,
 L. J. G.