

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE,

relatif à une propriété sise à Walcourt, rue de la Station, numéro 104, appartenant à Monsieur et Madame René DORVILLERS-TILQUIN de Ham-sur-Heure-Nalinnes, section de Ham-sur-Heure.

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL.

Article 1.-:

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis, paragraphe 1 du Code Civil, il est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs; elles sont, en conséquence, immuables, à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers, par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2.- Règlement d'ordre intérieur:

Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et au détail de la vie en commun lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions ci-après indiquées.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants de droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Article 3.-:

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété.

CHAPITRE II.- STATUT DE L'IMMEUBLE:

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE:

Article 4.-:

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, chacun pour une fraction.

Article 5.-:

Les parties communes sont divisées en mille millièmes, attribués aux appartements dans la proportion des valeurs respectives de leurs éléments privatifs. Cette valeur est acceptée par tous comme définitive quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

L'immeuble a fait l'objet de plans de division dressés par le géomètre Expert Immobilier Gui Delaye de Merbes-le-Château, le dix neuf décembre mil neuf cent quatre vingt six, qui est annexé à l'acte de base reçu par le notaire René GIGOT, ce jour.

Article 6.- Parties communes:

Sont choses communes:

- Le terrain décrit sub 2 auxdits plans.
- La cour commune figurée au plan n° 3 et déterminée par les points 29-30-31-32-33-13-14-12, la section 12-14 du mur d'enceinte. Les fondations, les murs de façade, les murs porteurs, le refend et la moitié intérieure des murs pignons mitoyens, les murs séparant les locaux privatifs et les communs, les poutres, gîtages, les escaliers. La toiture avec les descentes d'eau. Les couloirs et dégagements de tous les étages. Les aeras, le réseau général d'égouts comprenant les chutes et ventilations principales, aériennes et souterraines, à l'exclusion des égouts privés. Les installations d'eau et d'électricité en amont des compteurs. Les installations électriques desservant les locaux communs.

Seront en outre communes mais uniquement aux lots DEUX et TROIS: la chaudière avec ses accessoires, la cuve à mazout, à l'exclusion de toute installation propre à chaque appartement. Un accord éventuel des propriétaires des lots 2 et 3 pourra toujours intervenir pour des installations individuelle de chauffage; dans ce cas, le propriétaire du lot 3 retrouvera d'une manière définitive, la pleine jouissance du local où se trouve actuellement la chaudière et les frais de déblayement seront supporter par les propriétaires des lots 2 et 3 suivant leurs droits respectifs sur le chauffage commun, soit un quart pour le lot deux et trois quarts pour le lot trois.

Le lot 1 possède soixante quatre/millièmes des parties communes; le lot 2 en possède deux cent trente

trois et le lot 3 en possède sept cent trois; soit un total de mille/millièmes.

Article 7.-:

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

L'hypothèque et tous droits réels établis sur un lot grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépendent.

Article 8.- Parties Privatives:

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher ou le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres sur rue ou sur cour, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements, les canalisations particulières sanitaires, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif desdits locaux.

L'immeuble a été divisé en trois lots et ces lots comprennent à titre de propriété privative.

A: LE LOT UN:

- le terrain, d'une contenance de soixante quatre centiares dix huit décimilliaires ainsi que les constructions y érigées, à savoir le studio actuel.
- au rez de chaussée: un hall, un water closed, un vestibule, une salle de bain et la partie de cour couverte délimitée par les points 24-10-11-29.

Ces biens sont décrits sous liseré bleu au plan numéro 3, annexé à l'acte de base.

B: LE LOT DEUX:

- au rez de chaussée: la cour couverte 10-11-22-21, la cour 21-22-12-3 et le garage numéro 1A.
- au premier étage: l'appartement 1A comprenant un hall, un living, un water-closed, une cuisine, une salle de bains, deux chambres, un dégagement et un balcon.

Ce lot est repris sous liseré orange aux plans 3 et 4, annexés à l'acte de base.

C: LE LOT TROIS:

- au rez de chaussée: les garages numéros 1B, 2A et 2B, les remises, le local abritant la chaufferie, la cour

couverte délimitée par les points 17-23-13, la partie de la cour 14-15-17-23.

- au premier étage: l'appartement 1B

- au second étage: les appartements 2A et 2B.

Chacun de ces appartements comprend: un hall, un living, un dégagement, un water-closed, une salle de bains, une cuisine, deux chambres et un balcon.

Ce lot est repris sous liseré jaune aux plans numéros 3, 4 et 5, annexés à l'acte de base.

Article 9.-

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

Chacun peut 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 seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit à chaque propriétaire des lots de le diviser en plusieurs appartements à l'exception du propriétaire du lot trois qui pourra éventuellement diviser ce lot en trois appartements. Le rez de chaussée actuel peut également faire l'objet d'une division.

Article 10.-:

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 deux tiers des voix qui représenteront au moins sept cent trente/millièmes (730/1.000) de la copropriété.

Article 11.-:

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 de l'accord unanime des propriétaires. Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres et garde-corps, des persiennes et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 12.- Remises:

Il existe dans l'immeuble, des remises privées. Ces remises n'ont pas de quotité dans les parties

communes générales des appartements dont elles sont une dépendance privative.

Les aliénations ou échanges de remises ne sont permis qu'entre propriétaires d'appartement. On ne peut être propriétaire d'une remise sans être propriétaire d'un appartement et à titre de dépendance de cet appartement. Une remise ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant d'un appartement.

Article 13.-:

Les propriétaires disposent et jouissent de leur lot respectif dans les limites tracées par le règlement ou par la loi.

CHAPITRE III.- ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Article 14.-:

Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Le mandat du gérant est gratuit ou rémunéré suivant décision de l'assemblée générale qui fixera également le montant de la rémunération éventuelle.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire le plus âgé en fait les fonctions.

Article 15.-:

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

Article 16.-:

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les propriétaires sont présents ou dûment convoqués.

L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions, tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

Article 17.-:

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans la ville de Walcourt, les jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions.

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. L'assemblée ordinaire se tient le deuxième lundi du mois de novembre de chaque année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par un propriétaires d'appartements.

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

Article 18.-:

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par pli ordinaire.

Article 19.-:

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

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour, à moins que tous les propriétaires ne soient présents à l'assemblée et d'accord avec cette extension de l'ordre du jour.

Article 20.-:

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires.

Si le gérant n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

Article 21.-:

Chaque propriétaire d'appartement pourra se faire représenter aux assemblées par une personne qui devra être porteuse d'une procuration écrite.

Article 22.-:

Chaque propriétaire d'appartement possède une voix. Les décisions ne seront cependant prises que pour autant qu'elles représentent, dans le chef des personnes ayant voté, un minimum de sept cent trente/millièmes.

Article 23.-:

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.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.

Article 24.-:

Pour que les délibérations soient valables l'assemblée doit réunir au moins deux membres. Si cette assemblée ne réunit pas cette double 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 des copropriétaires présents, sauf dans le cas où une unanimité est requise.

Article 25.-:

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Le gérant devra le communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires.

Article 26.-:

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées dans les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signé par les membres présents. Tout copropriétaire peut consulter ce registre et en prendre copie sans déplacement.

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

PRINCIPE:

Article 27.-:

S'il n'existe pas de compteur particulier pour l'eau, le gaz et l'électricité pour chaque appartement et pour les parties communes, ceux-ci seront créés à première décision de l'assemblée générale, aux frais des copropriétaires.

Les consommations individuelles des compteurs incombent à chaque occupant et pour les parties communes à l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leur participation aux choses communes.

CONTRIBUTIONS:

Article 28.-:

Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans

paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve, en attendant son utilisation.

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

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra l'assigner au nom de tous les copropriétaires; le gérant a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

Les sommes dues par les défaillants produiront intérêt au profit de la communauté, au taux légal.

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

Si l'appartement 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 délivrera valable 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.

Article 61.-:

Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

SECTION VII.- CHARGES COMMUNES:

Article 62.-:

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les propriétaires dans la proportion de leur part dans les parties communes ainsi que dit ci-avant.

Article 63.-:

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

SECTION VII.- DISPOSITIONS GENERALES:

Article 64.- Arbitrage:

Tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent statut de la propriété ou du

règlement d'ordre intérieur sera soumis à l'arbitrage organisé par le conseil de l'ordre du barreau de Dinant.

Article 65.- Règlement général de copropriété, opposabilité aux tiers:

Le règlement général, statut réel et règlement d'ordre intérieur présentement arrêté, demeurera déposé au rang des minutes du notaire René GIGOT à Walcourt, 67, rue de la Station.

Il en sera imprimé ou polycopié des exemplaires qui seront remis aux intéressés contre rétribution.

Le règlement général de copropriété est obligatoire 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.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du tribunal civil de la situation des immeubles, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu au Parquet de Monsieur le Procureur du Roi à Dinant.

Signé ne varietur par les propriétaires, Monsieur René Dorvillers et son épouse Dame Séraphine Tilquin demeurant tous deux à Ham-sur-Heure-Nalinnes, ainsi que par nous notaire pour demeurer annexé à notre acte de base en date de ce jour.

Contrairement à ce qui est dit ci-avant, Madame Tilquin ne signe pas la présente; elle est représentée par son époux, Monsieur DORVILLERS, en vertu d'une procuration, reçue le neuf février mil neuf cent quatre vingt sept, dont le brevet original est demeuré annexé à notre acte de base de ce jour.

Ainsi dressé à Walcourt, le