

fait
+ 27
plan
cep-
77

10.340.-



acte de base

le 27/2/1987

L'an mil neuf cent quatre-vingt-sept,
Le vingt sept février.
Par devant Nous René GIGOT, notaire à la résidence de Walcourt

ONT COMPARU:

Monsieur René Paul Emile DORVILLERS, pensionné, né à Couvin, le vingt deux décembre mil neuf cent six et son épouse dame Séraphine Marie Thérèse TILQUIN, sans profession, née à Couvin, le deux janvier mil neuf cent cinq, demeurant ensemble à Ham-sur-Heure-Nalinnes, section de Ham-sur-Heure, rue Bois Rombaux, n° 39

époux mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage, régime qui n'a pas fait l'objet d'une déclaration de maintien ni d'une modification par la suite, si ce n'est sous l'effet de l'application de la loi du quatorze juillet mil neuf cent septante six, Madame Tilquin est représentée par ©

Lesquels, préalablement au statut immobilier faisant l'objet des présentes ont exposé:

EXPOSE.

I. Propriété:

Les comparants sont propriétaires de l'immeuble ci-après décrit et situé:

VILLE DE WALCOURT-PREMIERE DIVISION-WALCOURT.

Un building situé rue de la Station, n° 104, connu au cadastre sous la section A numéro 53 A 9 pour une contenance de quatre ares deux centiares. La contenance d'après titre est de quatre ares.

Ce bien joint outre la rue, Gigot-Libert, Chales Rose, A. Hoët-Jacquet.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Monsieur et Madame DORVILLERS sont propriétaires de ce bien:

- les constructions pour les avoir faites ériger durant leur communauté et

- le terrain pour l'avoir acquis:
- partie de un are suivant acte reçu par le notaire Pierre LEBLANC, de Walcourt, le neuf avril mil neuf cent soixante quatre, dont une expédition a été transmise au bureau des hypothèques de Dinant, le dix neuf mai suivant volume 6363, n° 16 des époux André Joseph BECHET, ouvrier et Yvette Germaine Marie PIERSON, sans profession, à Walcourt.

renvoi approuvé au
premier feuillet

[Handwritten signature]
[Handwritten mark]

Ces derniers avaient acquis ce bien par acte du notaire François LIBERT, de Walcourt, du vingt trois janvier mil neuf cent cinquante sept.

- le surplus suivant acte reçu par le notaire François LIBERT de Walcourt, du neuf août mil neuf cent cinquante quatre de Emile Joseph CLIPPE, pensionné, demeurant à Walcourt.

II. Composition:

Actuellement cet immeuble se compose de quatre appartements, un studio, quatre garages et une cour.

III. Division:

En vue de la vente de ce bien, les comparants ont déclaré vouloir diviser cet immeuble en trois lots, chacun de ces lots devant constituer une propriété distincte avec, comme accessoires, une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés.

Qu'à cet effet, à la requête des comparants, il a été dressé par le Géomètre Expert immobilier Gui DELHAYE, de Merbes le Château, commune de Erquelinnes, le dix neuf décembre mil neuf cent quatre vingt six, les plans de l'immeuble avec un procès-verbal de division contenant l'énonciation des parties communes lesquelles sont divisées en millièmes, la description de chacun des lots et diverses remarques et conditions particulières.

Il résulte desdits plans que le terrain objet de la totalité du complexe immobilier a été divisé en deux parties:

1° le terrain qui sera privatif au lot UN, qui est circonscrit par les points 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, qui présente une contenance de soixante quatre centiares dix huit décimilliaires et qui est repris sous liseré bleu

2° le terrain qui sera commun aux trois lots, qui fera l'objet du règlement de copropriété conformément à l'article 577 du code civil, qui est circonscrit par les points 2, 3, 15, 16, 17, 18, 19, 20 et qui présente une contenance de deux ares quatre vingt cinq centiares vingt trois décimilliaires. Cette partie est reprise sous liseré rouge au plan.

Parties communes.

Seront choses communes:

- Le terrain décrit sub 2.
- 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 aéras, 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.

Description des lots.

Les trois lots ainsi établis seront décrits comme suit:

LOT UN.

a) en copropriété indivise et forcée: soixante quatre/millièmes (64/1000) des parties communes.

b) en propriété privative et exclusive:

- le terrain sub 1, 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: le hall, le water closed, le vestibule, la salle de bain et la partie de cour couverte délimitée par les points 24-10-11-29.

Ce bien est décrit sous liseré bleu au plan numéro 3.

LOT DEUX.

a) en copropriété indivise et forcée: deux cent trente trois/millièmes (233/1.000) des parties communes et un quart du dispositif commun du chauffage

b) en propriété privative et exclusive:

- 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.

Handwritten signature and initials.

Ce lot est repris sous liseré orange aux plans 3 et 4.

LOT TROIS.

a) en copropriété indivise et forcée: sept cent trois/millièmes (703/1.000) des parties communes et trois/quarts du dispositif commun de chauffage;

b) en propriété privative et exclusive:

- 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.

Remarques et conditions particulières.

- Les murs 4-5 et 8-1 sont mitoyens jusqu'aux faîtes.

- Le mur 18-19 est mitoyen jusqu'à l'héberge.

- Les parties de cours privatives pourront être refermées. (Pas seulement les parties de cours couvertes, comme prévu au plan.) Seule l'érection de murs en blocs de béton, blocs de terre cuite ou briques sera autorisée. L'élevage d'animaux y sera proscrit.

- La cuve à mazout, commune aux lots 2 et 3, est enterrée dans la cour du studio (liseré bleu) et pourra être maintenue et son approvisionnement autorisé. Toutefois, si des travaux devaient modifier cette situation, les transformations à apporter aux canalisations d'alimentation ou l'installation de nouvelles cuves seraient totalement prises en charge par le propriétaire du lot 1.

Si des travaux sont rendus nécessaires, soit pour un remplacement, soit pour des réparations dues à la vétusté de la cuve, une nouvelle cuve devra être installée par les propriétaires des lots 2 et 3, dans les parties privatives des lots 2 et 3 ou dans les cours communes. La cuve d'origine sera alors abandonnée à la propriété du lot un.

- Les bouteilles à gaz alimentant les appartements 1A et 2A se situent actuellement dans la cour couverte du studio. Elles seront déplacées par leurs propriétaires et installées dans leurs cours respectives. Néanmoins, des tuyaux pourront traverser les parties communes et le lot 1 afin de raccorder les bouteilles à leurs branchements actuels. Ces canalisations

© impliquant des
dégâts importants
lot un,
renvoi approuvé

RR
L

tions seront fixées de la manière la plus esthétique et la moins dommageable pour les fonds servants.

- Le mur 2-21 pourra être utilisé par le propriétaire du lot 1 lors de l'exhaussement de son immeuble, sans devoir rien payer à la copropriété. Toutefois, la mise en oeuvre de matériaux d'isolation acoustique sera exigée.

L'enlèvement des éternits couvrant le mur 2-21, sera à charge du propriétaire du lot un. La casse des éternits qui appartiennent à la copropriété, ne pourra dépasser cinq pour cent. En cas de dépassement de ce

- Est constituée à titre de servitude perpétuelle au profit et à charge de tous et chacun des biens prévus dont l'immeuble se compose, le passage de toutes canalisations et des gaines et conduits de cheminées existants.

- Aucun des propriétaires des trois lots ne pourra modifier l'aspect extérieur des parties privatives, y compris le propriétaire du lot UN, en ce qui concerne un exhaussement éventuel, sans l'accord écrit et préalable des propriétaires des autres lots, et ce dans le but de préserver un même style de construction.

Monsieur et Madame DORVILLERS-TILQUIN, déclarent que leur volonté est que chacun des lots ci-dessus décrits, forme une propriété distincte, de manière telle qu'ils puissent disposer séparément de chacune de ces propriétés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, ou les grever de droits réels.

4.- Dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, les comparants ont établi un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable aux tiers, par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires ou ayants-droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tout titre.

pourcentage, le lot un indemniser la copropriété du nombre d'éternits supplémentaires à la valeur réelle compte tenu de la vétusté. renvoi approuvé



Les dispositions de statut réel sont immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires. Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance et aux détails de la vie en commun, n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions reprises au règlement de copropriété. Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées à leurs cessionnaires par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de la propriété.

Le statut réel de la propriété et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété. Le règlement demeurera ci-annexé.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les comparants élisent domicile en l'immeuble prédécrit, dans le lot un, dit studio.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Le notaire soussigné atteste et certifie au vu des pièces exigées par la loi l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants tels qu'ils sont énoncés ci-avant.

troisième et dernier
feuillet

DONT ACTE

Fait et passé à Walcourt, en l'étude.

Lecture faite, les comparants ont signé avec nous notaire.

Enregistré à Walcourt, le 14 mai 1900, par le notaire soussigné.

Volume 353 folio 96 case 5 (F. 133/189)

Reçu deux cent vingt francs

Le Receveur

R. DEPRY

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



remise feuille

[Handwritten signature/initials]

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 aéras, 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 grèvent 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

deuxième feuillet

RR
9

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

la réuni famille

RR

5

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

généralité

RG
k
G

les parties communes fixées comme indiqué ciavant.

Le régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépendances, sans aucune exception.

L'entretien, les réparations et le renouvellement du chauffage ne sont communs qu'entre les propriétaires des lots 2 et 3 qui supporteront les charges y relatives à concurrence de un/quart pour le propriétaire du lot 2 et de trois/quarts pour le propriétaire du lot 3.

Toutes les décisions relatives à ce chauffage devront être prises uniquement de l'accord des propriétaires des lots 2 et 3.

COMPOSITION:

Article 29.-

Les charges communes comprennent notamment: l'eau de ville, l'électricité affectées au service des parties communes, les frais du gérant, les primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant, tous les frais effectués pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble et de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

Article 30.- Réparations urgentes:

Pour les réparations urgentes présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières et autres, le gérant a plein pouvoir pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation.

Article 31.- Réparations indispensables mais non urgentes:

Ces réparations seront décidées par le gérant et au moins un propriétaire d'appartement.

Article 32.- Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration:

Les travaux et réparations devront être acceptés par l'assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des propriétaires.

Article 33.-:

Les copropriétaires devront donner accès par leur appartement pour toutes réparations et nettoyages des parties communes.

Article 34.- Responsabilité:

La responsabilité du fait de l'immeuble (arti-

cle 1386 du code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant bien entendu qu'il s'agit de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 35.-:

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 36.- Recettes:

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part dans les parties communes.

CHAPITRE V.- ASSURANCES ET RECONSTRUCTION:

Article 37.-:

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, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et de la perte des loyers, le tout aux sociétés d'assurance et pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

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.

Article 38.-:

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 39.-:

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du 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.

Article 40.-:

Les primes d'assurances seront réparties entre les copropriétaires comme charge commune dans les

Congrues
RG
h
G

proportions des droits de chacun dans la copropriété.

Article 41.-:

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.

Article 42.-:

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

- a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée, à la remise en état des lieux sinistrés.
- b) 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.
- c) si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.
- d) 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 deux tiers 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 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 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 au comptant et le surplus par tiers, d'année en année, avec intérêt au taux légal payable en même temps que chaque fraction de 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 par l'article six du présent règlement.

Article 43.-:

a) Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires 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 toujours 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 allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

CHAPITRE VI.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 44.-:

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 par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix.

Les modifications devront figurer à leur date

aux procès-verbaux de l'assemblée générale.

Article 45.-:

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 cesdits procès-verbaux 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 dans ces procès-verbaux et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

SECTION I.- ENTRETIEN:

Article 46.-:

Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière, y compris les châssis, 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 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 l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Article 46 bis,-:

Si de l'accord unanime des propriétaires, il est fait ériger des cheminées pour chaque appartement, les copropriétaires devront faire ramoner lesdites cheminées au moins une fois l'an. Ils devront en justifier au gérant.

SECTION II.- ASPECT:

Article 47.-:

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseigne ni réclame, garde-manger, linge et autres objets; le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façades postérieures.

Les propriétaires pourront apposer sur leur lot respectif les enseignes et les affiches nécessaires ou utiles à leur profession.

SECTION III.- ORDRE INTERIEUR:

Article 48.-:

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

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Les tapis ne pourront être secoués et battus qu'aux endroits qui seront indiqués par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

Article 49.-:

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, literie, habits, meubles, cirage de chaussures et autres.

Article 50.-:

Les copropriétaires de même que les locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens, chats et oiseaux à titre de tolérance; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourra 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 la soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard, à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des deux tiers des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

SECTION IV.- MORALITE - TRANQUILLITE:

Article 51.-:

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en bon père de famille.

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

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique, postes de radio, postes de télévision et autres appareils est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement 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.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent les appareils frigorifiques, le chauffage ainsi que le moteur actionnant les appareils de ménage.

Article 52.-:

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers 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 reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

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

SECTION V.- DESTINATION DES LOCAUX:

Article 53.-:

Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale. Il ne pourront être affectés à l'usage d'un commerce qu'ensuite d'une décision de l'assemblée générale des propriétaires statuant à l'unanimité des voix.

Le propriétaire du lot un est, dès à présent, autorisé à affecter son lot à un usage de commerce de bijouterie et horlogerie; l'accès de la clientèle aux locaux devant se faire directement par la rue.

Article 54.-:

Il est interdit de faire de la publicité dans l'escalier, les vestibules et les passages communs. Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

A la porte d'entrée, il est permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visite, le numéro de l'appartement.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite; ces inscriptions

seront d'un modèle uniforme établi par l'assemblée.

Article 55.-:

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

SECTION VI.- GERANCE:

Article 56.-:

Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les copropriétaires soit en dehors d'eux.

Article 57.-:

Le gérant à la charge de veiller au bon entretien des communs, de fixer éventuellement des travaux et réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés 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.

Article 58.-:

Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égoûts, canalisations.

Article 59.-:

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques, il fera rapport à l'assemblée générale qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

Article 60.-:

Le gérant présentera annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale. Il présente 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 fixée par l'assemblée générale.

Cette dernière 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 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 photocopié 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 27 février 1987.

Enregistré (neuf rôles), sans renvoi
à Walcourt, le 28 février 1987.
Volume 96 folio 41 case 41-1
Reçu 200 francs sans vingt-cinq francs
Le Receveur, *[Signature]*

[Signature: R. DEPRY]