



IMMEUBLE A APPARTEMENTS A MARCHÉ  
21, rue des Croisiers

COPIE

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

PREAMBULE

Article 1er - Faisant usage de la faculté prévue par la loi sur les appartements, 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 inaliénables à défaut d'accord unanime des copropriétaires. Ce statut sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE

Article 2 - L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées "appartements - caves - magasin"

Article 3 - Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux appartements dans la proportion à déterminer forfaitairement à l'acte de base.

Article 4 - Les choses communes de l'immeuble comportent notamment le terrain, les murs, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, fenêtres, balustrades, appuis de fenêtres, cheminées, les canalisations et conduites de toute nature, eaux, gaz, électricité, tout à l'égout; sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements ou caves, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements et caves, l'entrée générale avec sa porte, les halls d'entrée, les escaliers, les

cages des escaliers, les descentes des caves, les paliers, couloirs et corridors de caves, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ le toit surmontant l'immeuble avec les descentes, toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après l'usage.

Article 5 - Les choses communes ne pourront être aliénées de droit réels ou saisies qu'avec les appartements, dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun des éléments.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement, grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 6 - 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 mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leur garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, 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 des dits locaux.

(exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

#### JOUISSANCE

Article 7 - Chacun des propriétaires a le droit de jouir pleinement de son appartement dans les limites fixées par le présent contrat à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Article 8 - Il peut disposer pleinement de son appartement privatif, pour le vendre, le céder, l'hypothéquer, sans autres formali-

général  
au dit

*[Signature]*

tées que celles normalement prévues pour ces opérations.

Article 9 - Il peut user de son appartement suivant la plus large conception du mot en se conformant aux règles de police pour tout ce qui est de la vie urbaine.

Article 10 - Pour tout ce qui n'est pas prévu par la loi et les règles de police, les propriétaires suivront les règles énoncées dans les articles suivants :

#### MORALITE - OCCUPATION

Article 11 - Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et 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 en aucun moment troublée par le fait des personnes de leur famille des gens à leurs service, de leurs domestiques, leurs locataires ou visiteurs.

Article 12 - Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les soins du 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 constatations régulières des faits qui leur seraient reprochés.

Si le propriétaire 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 et le montant de cette astreinte sera versé au fond de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois quarts des votants. Chaque appartement ne peut être occupé que par un maximum de quatre personnes, sauf dérogation motivée et écrite à solliciter auprès de tous les autres copropriétaires.

Article 13 - Il est interdit à chaque propriétaire d'appartements de le diviser en plusieurs appartements.

Article 14 - Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale, à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il serait propriétaire avec les maisons contigües, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

Troisième  
feuille

*[Signature]*

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être donnée à des locataires si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Article 15 - Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires. Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves ou les aliéner entre eux.

#### ASPECT

Article 16 - Les propriétaires veilleront à conserver à l'immeuble un aspect d'habitation bourgeoise et de bon ton, dans tous ses détails.

Article 17 - 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 ou déposé quelque chose que ce soit.

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

#### ORDRE INTERIEUR

Article 18 - Les propriétaires ne pourront scier, fendre et creuser du bois dans les caves.

Les bois et charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Article 19 - Les tapis, loques, torchons ne pourront être battus aux fenêtres des façades postérieures et principales. Ils devront être remis au service de nettoyage ou passés à l'aspirateur.

Article 20 - Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que brossage des tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures etc...

Article 21 - Dans l'immeuble, les occupants ne pourront avoir que des chiens, des chats et oiseaux (tous ces animaux de petite taille 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 pourrait ordonner à la simple majorité des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

*Quatrième  
feuille*

si le propriétaire de l'animal ne se soumettait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre dix francs par jour de retard, après 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 trois quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

Article 22 - La radio, musique etc.. peut fonctionner suivant les règles de police, mais il est recommandable de ne pas troubler ses voisins.

Article 23 - S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ou atténuant des parasites, de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique ni le bon fonctionnement des appareils de télévision.

Article 24 - Locaux des compteurs (cave 1), dégagement dito, hall cage d'escalier et paliers. Ces parties communes devront rester d'un accès aisé et ne seront encombrées d'aucun objet ou marchandises appartenant aux locataires ou aux copropriétaires.

#### EMMENAGEMENT ET DEMENAGEMENT

Article 25 - L'emménagement et le démenagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur au moyen d'un dispositif de levage installé par l'entrepreneur désigné à cette fin.

Toutes dégradations commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble, au cours de ces démenagements, seront à supporter par le propriétaire en cause et sur simple demande lui adressée par le Président avec facture justificative.

Dans le cas où l'importance du démenagement serait par trop minime, il serait autorisé de passer par la cage d'escalier pour autant que l'absence nécessite s'en fasse sentir et sur présentation d'un permis signé par le président.

Dans ce cas, un examen préalable de la cage des escaliers et de l'entrée sera fait aux fins de pouvoir constater exactement les dégâts qui auraient été éventuellement commis.

*Consignes  
faillit*

*[Signature]*

Article 26 - Il est interdit aux enfants de jouer dans les escaliers et hall d'entrée .

#### DESTINATION DES LOCAUX

Article 27 - L'appartement du rez-de-chaussée est destiné à usage de commerce et les appartements des étages à usage d'habitation. Néanmoins ceux-ci pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne seront admis à exercer leur profession dans l'immeuble que s'ils ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes et à condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

Article 28 - Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages. Cette interdiction ne vise pas naturellement le rez-de-chaussée à usage commercial.

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 sera permis d'établir une plaque ou modèle conforme à ce qui a été décidé par l'assemblée; cette plaque pourra indiquer le nom et l'adresse de l'occupant, les jours et heures de visites, le numéro de l'appartement.

Il ne pourra 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 déposée aucune matière ou denrée en état de décomposition.

#### CHAUFFAGE CENTRAL ET EAU CHAUDE

Article 29 Le chauffage des parties privatives est individuel. Il fonctionne au gaz naturel au départ d'un générateur individuel ou chaudière individuelle pour chaque entité. Les consommations sont réglées directement par chacun des copropriétaires sur base de son compteur individuel.

*Sixième feuillet*

### ENTRETIEN - REPARATIONS - MODIFICATIONS

Article 30 - Les travaux de modifications 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.

Article 31 - Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale ; Il en sera notamment ainsi des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la couleur des peintures extérieures.

Article 32 - Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau et de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières etc... le président a plein pouvoir de les faire exécuter sans en demander l'autorisation.

Article 33 - Les réparations indispensables mais non urgentes, sont décidées par les membres du conseil et exécutées par son ordonnance. Les travaux non urgents et non indispensables seront décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 34 - Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements et caves pour toutes réparations et nettoyages des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juillet au quinze septembre. Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre la clef de leur appartement ou local à un mandataire habitant l'agglomération, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du président et ce, pour permettre l'accès aux appartements en cas de nécessité.

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

### GESTION - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Article 35 - L'ensemble des copropriétaires est souverain maître de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 36 - Cette souveraineté s'exerce conformément à l'organisation décrite ci-dessous.

Septième  
Juillet

*[Signature]*

## ASSEMBLEE DES PROPRIETAIRES

Article 37 - L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, dans l'agglomération, au jour, heure et lieu indiqués par le président ou par celui qui en fait les fonctions.

Sauf indication contraire de la part du président 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, aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins vingt pour cent de l'immeuble.

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

Article 38 - Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée, la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier. L'assemblée à la simple majorité pourra décider que les convocations pourront être faites par simple lettre, sauf les cas prévus par l'article 41 ci-après et où l'unanimité est requise.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière claire. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points 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. Chacun a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

Cette demande sera faite par écrit au président en temps utile pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

Article 39 - L'assemblée générale se compose de tous copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux. Nul ne peut représenter un propriétaire s'il n'est lui-même propriétaire et s'il n'a reçu mandat écrit d'un propriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en son lieu et place.

Aucune personne étrangère n'est admise à l'assemblée.

*Quatrième  
feuillet*

Le 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.

En défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres propriétaires.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers seront représentés comme de droit, soit par un usufruitier et par un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales 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 devront être annexes au procès-verbal de l'assemblée générale.

A défaut d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter, les ayants-droit seront réputés absents et l'assemblée délibérera valablement, sauf dans les cas où l'unanimité est requise.

Article 40 - Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes dans les parties communes. Néanmoins, nul ne pourra prendre part au vote pour un nombre de voix dépassant le cinquième du nombre des voix attachées à l'ensemble de l'immeuble ou les deux cinquièmes du nombre des voix attachées aux millièmes représentés.

Article 41 - Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus que la moitié des quotités.

Si l'assemblée ne réunit pas cette condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les cinq jours, avec le même ordre du jour et délibérera valablement, quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf dans le cas où d'autres majorités sont requises.

Article 42 - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les administrateurs et les propriétaires qui en font la demande.

Deuxième  
feuille

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

Article 43 - L'assemblée est souveraine maîtresse de la gestion générale et de l'Administration des parties communes. Elle prend toutes les décisions qu'elle juge utiles à la bonne conservation et à l'entretien de celle-ci.

Elle nomme le Président et le conseil, vote les crédits, contrôle les dépenses, donne décharge de sa gestion au président en un mot prend toutes les décisions dans le cadre du présent règlement et en exprime la volonté suivant les règles de vote ci-après.

Article 44 - Les décisions prises par l'assemblée valablement constituée, obligent tous les co-propriétaires, sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

#### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Article 45 - L'assemblée désigne chaque année un conseil d'Administration composé du Président et deux administrateurs au moins dont les membres peuvent être réélus.

Article 46 - Le conseil est chargé d'assister le Président dans sa gestion (l'un des administrateurs est désigné comme remplaçant du président en cas d'absence de celui-ci).

Le président prendra l'avis du conseil avant de procéder à des décisions importantes qui devraient être prises d'urgence, avant que l'assemblée puisse être convoquée.

Les délibérations prises à la majorité par le conseil sont valables et engagent l'assemblée.

#### DES VOTES

Article 47 - Pour tout ce qui concerne la gestion ou l'administration du domaine, les décisions sont prises à la simple majorité des voix présentes, d'une assemblée délibérant valablement.

Article 48 - Pour modifier le présent statut il faut l'unanimité absolue des voix composant l'ensemble, les absents étant considérés comme votant contre.

Dixième  
feuillet

PRESIDENT

Article 49.- L'assemblée délègue ses pouvoirs au président qui les représente et est chargé d'exécuter ses décisions tant pour la gestion journalière que pour l'administration du domaine en général.

Article 50.- Le président représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires du domaine et ce comme mandataire unique.

Article 51.- Le président représente les propriétaires vis-à-vis des tiers tant en demandant qu'en défendant.

Pour les actions pécuniaires en justice, il devra être couvert par son conseil, sans qu'il ait pour cela à en justifier vis-à-vis des autorités ou des tiers.

CHARGES COMMUNES

Article 52.- Toutes les charges d'entretien et de réparations des choses communes, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes. Telles sont les dépenses d'entretien et nettoyage, d'éclairage et de réfection des voiries.

Article 53.- Pour subvenir à ces dépenses, il est créé un fonds de réserve. Chaque propriétaire verse une provision proportionnelle à ses droits sur les parties communes, qui reste en dépôt au compte du président et est déterminée une fois pour toutes par la première assemblée.

Cette provision reste attachée à la parcelle intéressée et ne pourra être reprise, même en cas de vente, la participation aux dépenses ne pouvant jamais être imputée sur cette provision, celle-ci servant de garantie et non de couverture.

Article 54.- Les comptes des charges communes sont établis annuellement par le président et approuvés par le conseil.

Les comptes étant attribués, les propriétaires doivent les apurer dans la huitaine. A défaut de paiement, le président fait faire un rappel avec un délai de trois jours. Si un propriétaire s'obstine à ne pas verser la somme due pour les services communs, le président pourrait avec l'autorisation du conseil, assigner le défaillant au nom de tous les copropriétaires. Le président a, à cet effet,

*Du 10<sup>ème</sup>  
février*

un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le président s'assurera de l'accord du conseil, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux. Les sommes dues par le défaillant produiront intérêts 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 des services communs et leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si la propriété du défaillant est louée à bail, le président est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le président 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 président.

En cas de décès d'un propriétaire, si les derniers frais n'ont pas été soldés par le défunt, le président est en droit de suspendre les fournitures jusqu'au règlement par les héritiers de ces dépenses et ainsi de suite, les héritiers ayant repris de plein droit les obligations du défunt.

En cas de cession de la propriété par suite de succession, vente forcée, ou vente volontaire, la provision versée pour les frais communs reste attachée à cette propriété comme un accessoire indivis, sur laquelle la participation aux dépenses communes ne peut jamais être imputée.

Ces dépenses sont chiffrées par les soins du président au jour de la réalisation de la vente et sont récupérées par privilège à défaut de règlement volontaire par le cédant.

#### SECRÉTAIRE-COMPTABLE

Article 55.- Le président a comme exécutant matériel de tout son

*Deuxième  
feuillet*

*[Handwritten signatures and initials]*

il administratif, un secrétaire comptable. La rémunération de ce  
 ler est fixée par l'assemblée.

Article 56.- Le secrétaire-comptable tient à jour le registre des deli-  
 bérations de l'assemblée et celui du conseil.

Article 57.- Il tient les documents comptables et notamment :  
 le grand livre (mod. 2) où sont consignées toutes les entrées et les  
 les et les comptes de propriétaires avec inscription des debits  
 et paiements de chaque propriétaire .

le facturier où sont collectionnées tous les documents comptables.  
 c) le tableau de répartition des dépenses et les sommes à payer par  
 chaque propriétaire.

Article 58.- Mensuellement le secrétaire présente les comptes au pré-  
 sident ou aux membres du conseil et demande au président de signer les  
 chèques du mois.

Le président paraphe en dessous de chaque contrôle de compte et aucune  
 nouvelle inscription du nouveau mois ne peut être faite avant que les  
 précédentes ne soient approuvées par le président.

Article 59.- Trimestriellement le secrétaire-comptable présente en même  
 temps que la balance mensuelle, le tableau de répartition des depen-  
 ses et leur attribution à chaque propriétaire. Le conseil contrôle ces  
 dépenses. Après approbation, le comptable expédie à chacun le tableau  
 aux fins d'encassement de la quote-part leur attribuée.

Article 60.- Annuellement le secrétaire-comptable établit l'inventai-  
 re général des objets et pecules.

Il fait la situation comptable et la soumet au président qui la fait  
 vérifier par le conseil avant de la présenter à l'assemblée pour de-  
 charge.

#### IMPOTS

Article 61.- Les impôts seront divisés et appliqués à chaque proprie-  
 taire séparément. A cet effet, le président se rendra aux différentes  
 administrations et notamment au receveur des contributions afin de  
 faire une seule déclaration et éviter les taxations inutiles.

#### ASSURANCES

Article 62.- 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 président, contre l'incen-

Grégoire  
 feuillet

die, la foudre, les explosions provoquées par le gaz et de toute nature, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et de la perte des loyers, le tout pour les sommes déterminées par l'assemblée générale.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le président pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article 63.- Chacun des propriétaires aura le droit à un exemplaire des polices.

Article 64.- 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 charge exclusivement de ce dernier.

Article 65.- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le Président, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et 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 66.- L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit  
a) si le sinistre est partiel, le président 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 président 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 propriétaires, en proportion de leurs parts dans les parties communes.

*Supplémentaire  
feuillet*

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.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans les proportions des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux legal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement dans le dit 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 ceux 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'adjointre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera nommé de la même façon.

Le prix sera payé un tiers au comptant, le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux legal, payables en même temps que la 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'assurances ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans les proportions de leurs droits respectifs établis par l'acte de base.

Article 67.- Si des embellissements ont été effectués par les 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 construc-

quinze  
fev 1911

*[Signature]*

tion éventuelle. Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité estimerait 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 le droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en liberté.

Article 68. - Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'escalier, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble. Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Article 69. - Une assurance sera contractée de la même façon pour les accidents pouvant survenir aux tiers du fait de l'immeuble. Son importance sera fixée par l'assemblée.

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 70. - En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le Président, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre à nommer de commun accord et, à défaut d'accord, à nommer à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Juge de Paix du premier canton de Namur.

*Signé "Pec variator", par les parties et nous Etienne MICHAUX, notaire à Andenne, pour rester annexé à un acte de mon ministère en date de ce jour treize mars mil neuf cent quatre-vingt-sept.*

*Liard*

*Michaux*

*J. R.*

*Michaux*

ENREGISTRÉ À ANDENNE

Seize 103 5 sans navoi  
le duo-roul (mar) 1987  
voiture 77 foto 65 case 11

Reçu

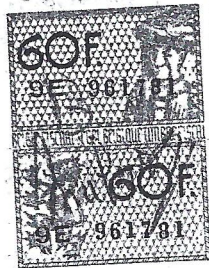
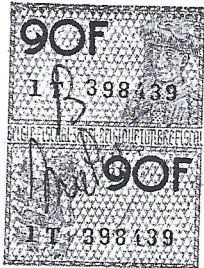
deux cent vingt cinq francs

LE RECEVEUR

*[Signature]*

11/01/87

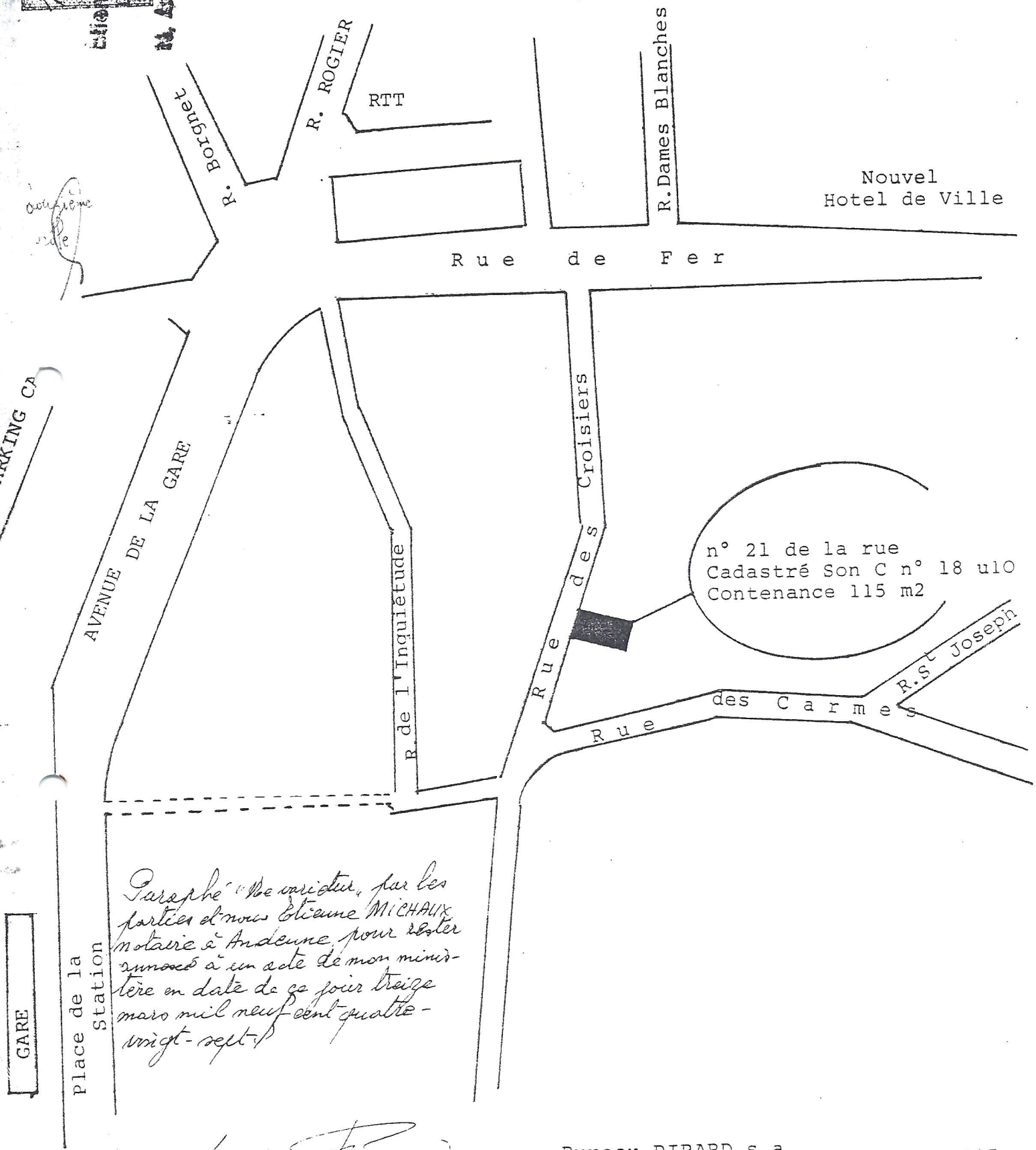
Onzième  
à  
noté

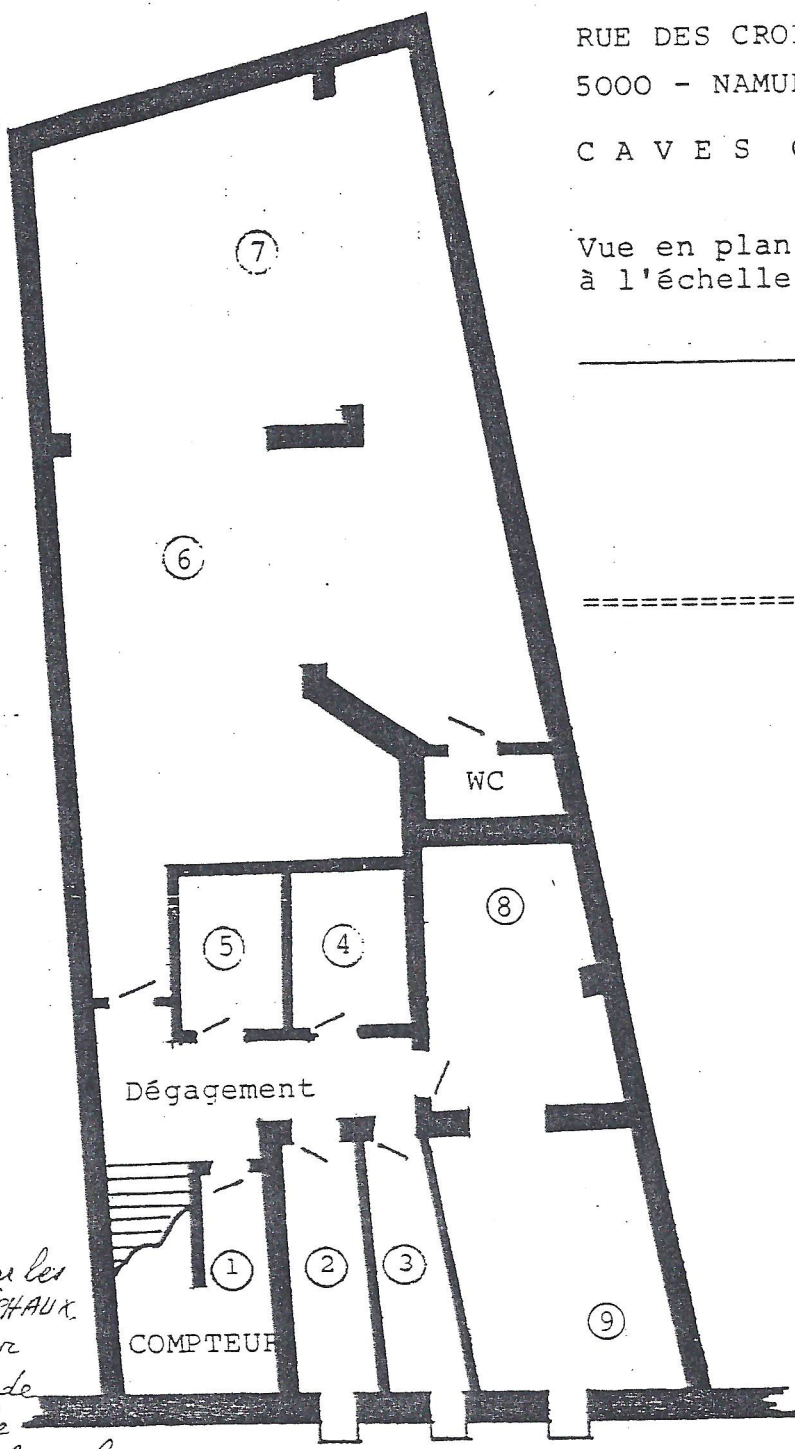


# PLAN DE SITUATION

1

13/03/1987  
F  
393  
MICHAUX  
DECANAT DE BOUILLON  
NOTAIRE  
14, Avenue du Général de Gaulle, 43100  
LEMAIRE





RUE DES CROISIERS. 21

5000 - NAMUR

C A V E S Communes et Privatives

Vue en plan approximative à l'échelle de 1/3

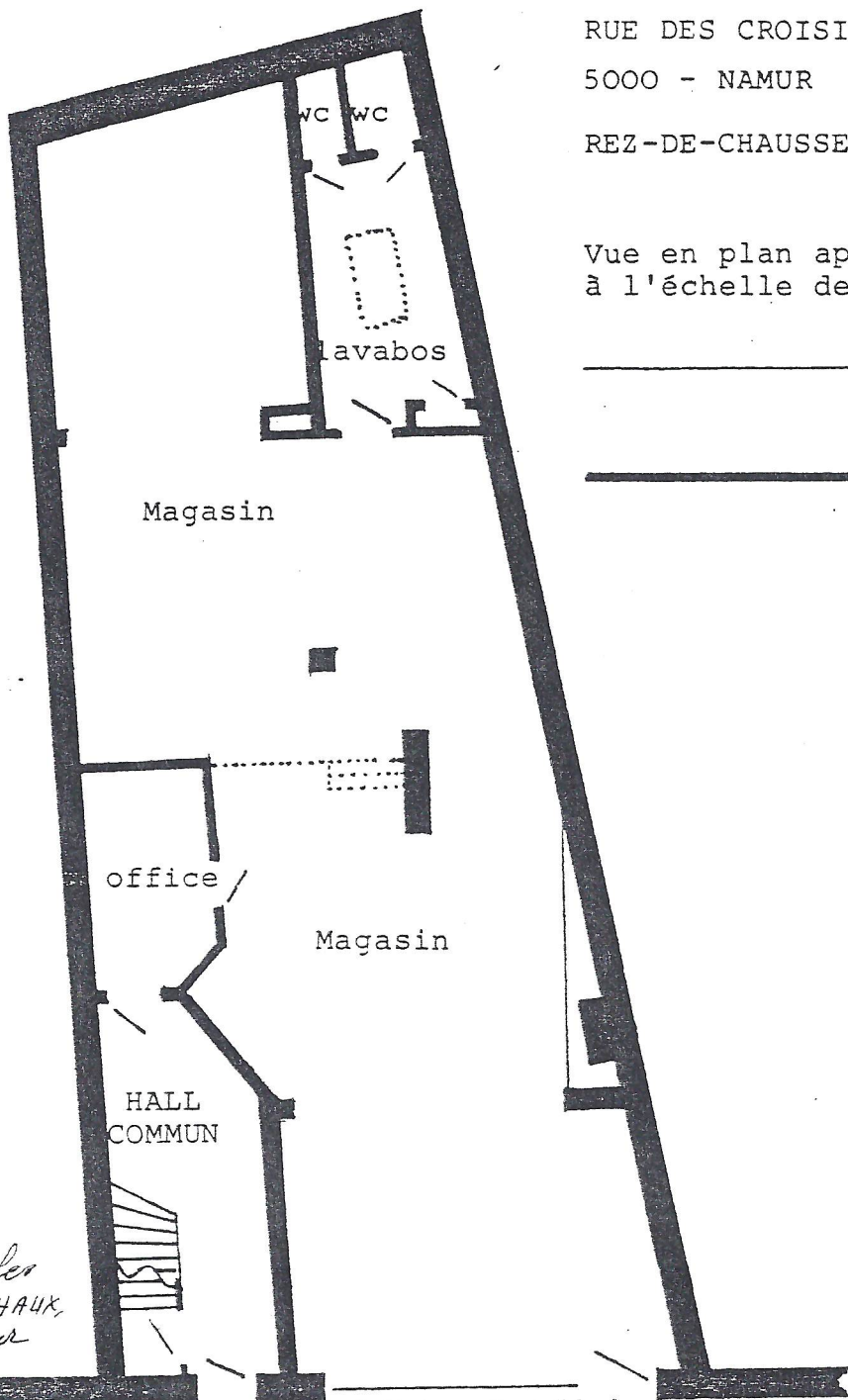
Paraphé "Be variatur, per les  
parties et nous étienne MICHAUX  
notaire à Andenne, pour  
rester annexé à un acte de  
mon ministère en date de  
ce jour treize mars mil neuf  
cent quatre-vingt-sept.

*[Handwritten signature]*

Bureau PIRARD s.a.  
Chée de Louvain, 297  
5004 - BOUGE



*quatorzième*  
*2012*



RUE DES CROISIERS? 21

5000 - NAMUR

REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAL

Vue en plan approximative  
à l'échelle de 1 %

*Paraphé "Ne varietur, per les  
testes et nous Etienne MICHAUX,  
notaire à Andenne pour  
restes annexé à un  
acte de mon ministère.  
en date de ce jour treize mars  
mil neuf cent quatre-vingt-sept*

*[Handwritten signature]*

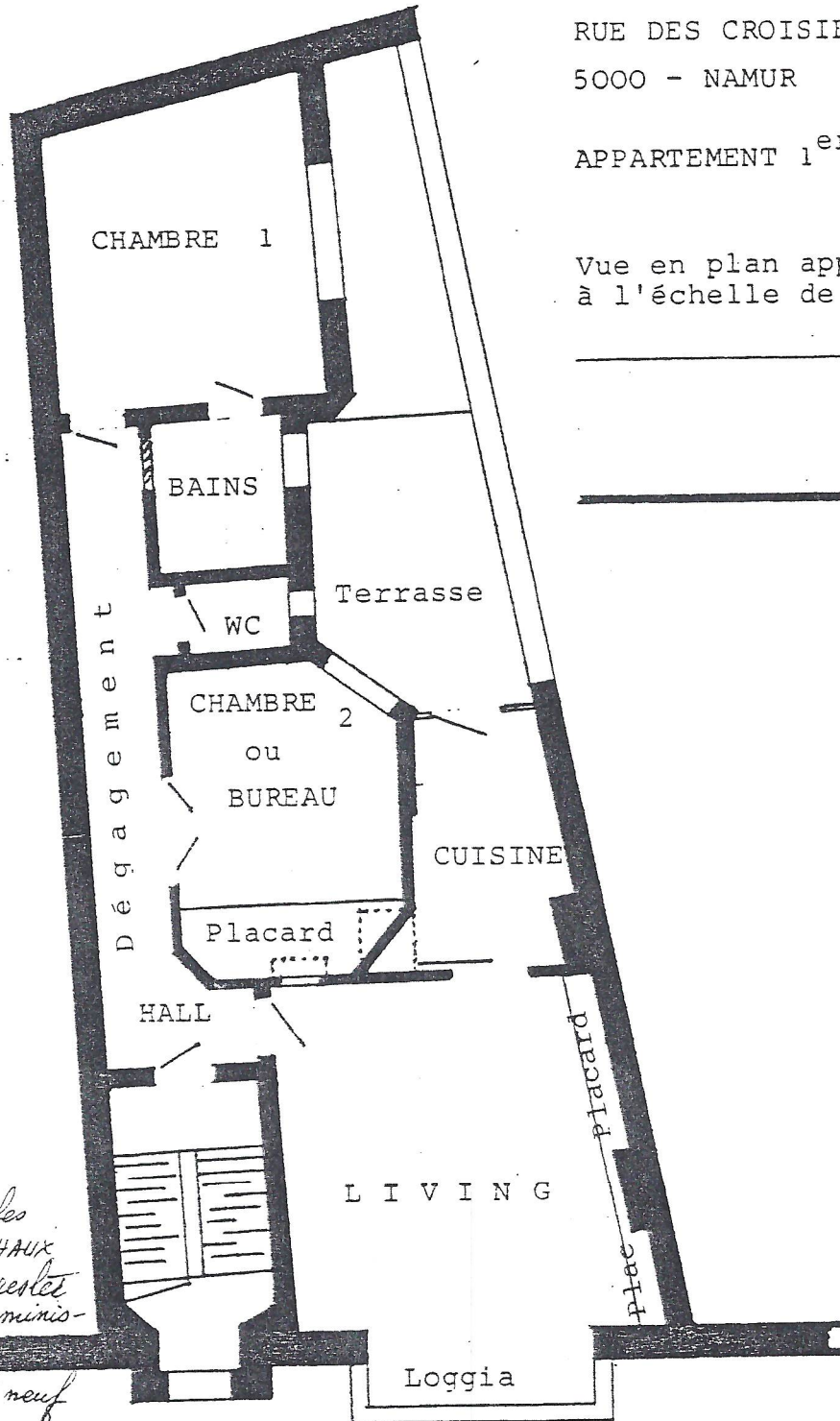
Bureau PIRARD s.a.  
Chée de Louvain, 297  
5004 - BOUGE

1987

RUE DES CROISIERS, 21  
5000 - NAMUR

APPARTEMENT 1<sup>er</sup> Etage

Vue en plan approximative  
à l'échelle de 1 %



Bureau PIRARD s.a.  
Chée de Louvain, 297  
5004 - BOUGE

13/03/78  
 39833  
 Etienne MICHAUX  
 Notaire  
 14 Avenue Des Sabots 4000  
 Namur

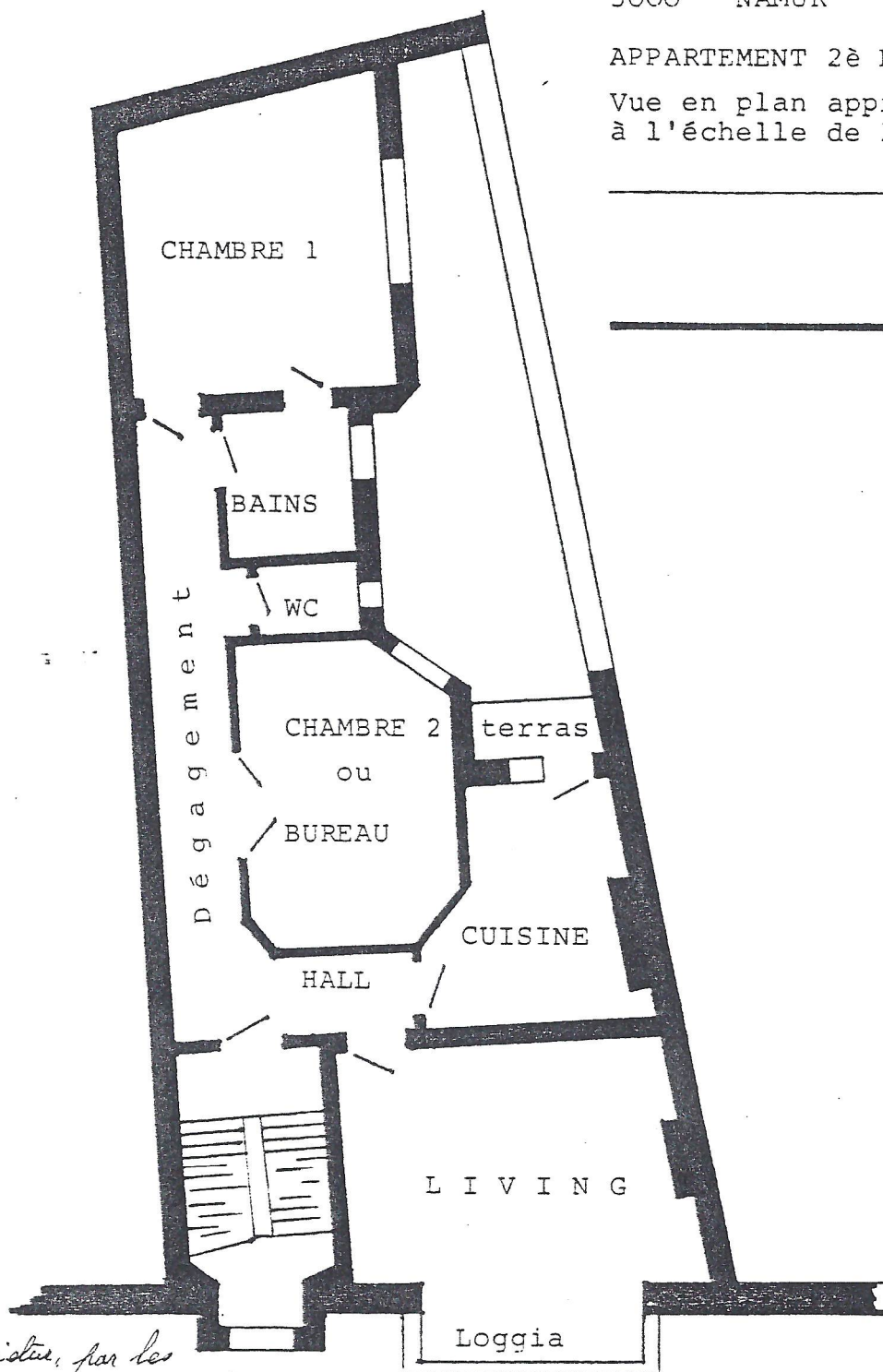
5

RUE DES CROISIERS. 21

5000 - NAMUR

APPARTEMENT 2<sup>e</sup> Etage

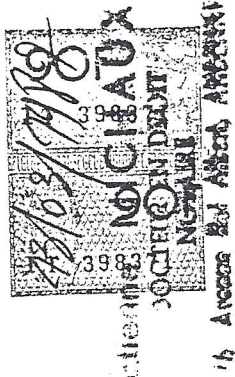
Vue en plan approximative  
 à l'échelle de 1 %



Paraphé "Ne varié, par les  
 parties et nous Etienne MICHAUX, notaire à Andenne  
 pour rester annexé à un acte de mon ministère en  
 date de ce jour treize mars mil neuf cent quatre-  
 vingt-sept

Bureau PIRARD s.a.  
 Chaussée de Louvain, 297  
 5004 - BOUGE

1987



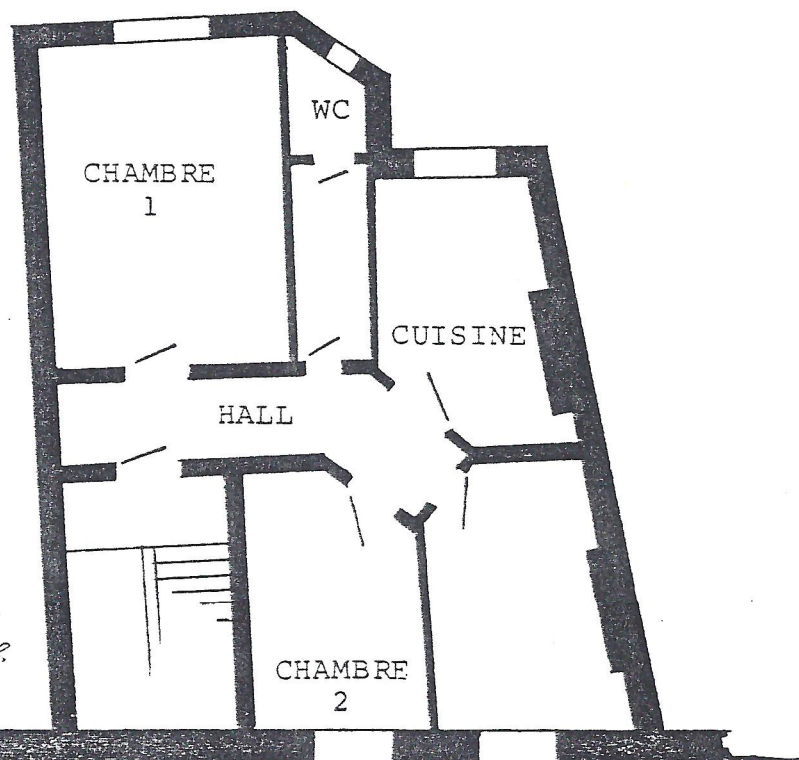
RUE DES CROISIERS, 21

5000 - NAMUR

APPARTEMENT 4 è Etage

Vue en plan approximative  
à l'échelle de 1 %

*div. section et  
dém. rdt*



*Par le Me varieteur, par  
les parties et nous Olivier  
MICHAX, notaire à Andenne,  
pour rester annexé à un  
acte de mon ministère  
en date de ce jour  
treize mars mil neuf  
cent quatre-vingt-sept.*

Bureau PIRARD s.a.  
Chée de Louvain, 297  
5004 - BOUGE (Namur)

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT SEPT.

LE 13 Mars

PAR DEVANT MAITRE ETIENNE MICHAUX, NOTAIRE A LA RESI  
D'ANDENNE.

ONT COMPARU :

a) Monsieur Marcel-Joseph-Désiré-Ghislain PIRARD, professeur, né à Champion, le quinze mai mil neuf cent trente-sept, divorcé de Madame Léna VANDEKERCKHOVE, demeurant et domiciliés à Namur, section de Vedrin, rue de l'Eau Vive, 6/8, propriétaire des caves 4/5/6/7, du rez-de-chaussée commercial, des appartements sis au premier et au deuxième étage ainsi que des six cent cinquante deux millièmes des parties communes;

b) Monsieur Michel-Claude-Jean-Victor FOHAL, agent des vicinaux, né à Jambes le trois novembre mil neuf cent cinquante quatre, demeurant à 7100 LA LOUVIERE, rue de la Fonderie, 16/5, propriétaire de la cave numéro deux et de l'appartement sis au troisième étage ainsi que des deux cent et sept millièmes des parties communes;

c) Monsieur Gilbert-Robert-Simon-Ghislain PECTOR, entrepreneur né à Louette-Saint-Denis, le douze août mil neuf cent quarante huit, demeurant à Namur, section de Bouge, rue des Tourterelles, 13, divorcé de Madame Marie HOUZE, propriétaire de la cave numéro trois et de l'appartement sis au quatrième étage ainsi que des cent quarante et un millièmes de parties communes.

Lesquels ont exposé ce qui suit :

Les comparants possèdent chacun pour partie comme défini ci-dessus dans

VILLE DE NAMUR.

Une maison de commerce et d'habitation sise 21, rue des Croisières, paraissant cadastrée Section C n°18 U 10 pour une contenance de un are quinze centiares.

I. ORIGINE DE PROPRIETE.

Monsieur Marcel PIRARD était propriétaire de la totalité de l'immeuble pour l'avoir acquise de la façon suivante :

- Le Rez-de-Chaussée et les caves 6 et 7 ainsi que les 238 millièmes des parties communes pour les avoir acquis de Madame Louisa MATHOT par acte du notaire Franz PIRSON, notaire à Namur en date du vingt six octobre mil neuf cent soixante-deux.

- Le solde de l'immeuble aux termes d'un acte de partage reçu par le Notaire Etienne MICHAUX à Andenne, le vingt et un juin mil neuf cent septante-trois, transcrit au Bureau des Hypothèques de Namur, le vingt-six juillet suivant, volume 7899, numéro 41.

Monsieur Michel FOHAL a acquis de Monsieur Marcel PIRARD précité la cave numéro deux et l'appartement sis au troisième étage ainsi que les deux cent sept millièmes des parties communes, aux termes d'un acte avenant devant le

Notaire Jean WATILLON à l'intervention du Notaire Etienne MICHAUX d'Andenne en date du seize septembre mil neuf cent quatre-vingt un.

Monsieur Gilbert PECTOR a acquis du même Monsieur Marcel PIRARD, la cave numéro trois et l'appartement sis au quatrième étage, ainsi que les cent quarante et un millièmes des parties communes, aux termes d'un acte avenant devant le Notaire Henri LOGE à Namur à l'intervention du Notaire Etienne MICHAUX d'Andenne, en date du trente mai mil neuf cent quatre-vingt-cinq.

## II DEPOT

Cet exposé fait, les comparants ont déposé au rang des minutes du notaire soussigné :

1. Six plans numérotés 1 à 6, dressés en mil neuf cent quatre-vingt-sept par le Bureau PIRARD S.A. 297, Chaussée de Louvain à 5004 BOUGE (Namur) à savoir :

Plan n°1 Plan de situation.

Plan n°2 Vue en plan du Sous-Sol.

Plan n°3 Vue en plan du Rez-de-Chaussée.

Plan n°4 Vue en plan du Premier Etage.

Plan n°5 Vue en plan-type des 2ème ou 3ème étage.

Plan n°6 Vue en plan du 4ème étage.

2. Le règlement de copropriété de l'immeuble, actualisé. Ces documents resteront ci-annexés après avoir été paraphés ne varietur par les comparants et le notaire.

## III STATUT

Ensuite, les comparants déclarent que l'immeuble susdit sera régi par le présent acte modifiant celui reçu par le Notaire Franz PIRSON à Namur le vingt-six octobre mil neuf cent soixante-deux, par le règlement de copropriété prévalant et par les usages.

### A. PARTIES PRIVATIVES

1. Au Sous-Sol (suivant plan n°2 annexé)

Les caves n°2 à 9 et un WC annexé à la cave n°6.

2. Au rez-de-Chaussée (suivant plan n°3 annexé)

Un grand magasin à deux niveaux, un office ou réserve et un local sanitaire comprenant un dégagement avec lavabo et deux WC.

3. A Chacun des premier, second et troisième étages (suivant plans 4 et 5 annexés)

Un appartement comprenant hall/dégagement - un WC - une salle de bains - deux chambres à coucher et une cuisine avec sortie sur une terrasse arrière.

A noter comme différence que l'appartement du premier étage dispose de placards incorporés dans le living et la chambre deux, et d'une terrasse arrière plus grande, suivant les indications du plan n°4.

4. Au Quatrième étage (suivant plan n°6 annexé)

Un appartement comprenant hall privatif, dégagement vers WC, trois chambres à coucher et une cuisine.

Cet appartement comprend également en partie privative, le faux-grenier supérieur se trouvant dans la pointe de toiture et accessible par une petite trappe.

#### B. PARTIES COMMUNES

Il est ici rappelé que les parties communes sont définies à l'article quatre du règlement de copropriété qui en contient une énumération non limitative et que ces parties communes comprennent comme locaux :

a) au Sous-Sol

la cage d'escalier, la cave aux compteurs n° un et le dégagement entre les caves 1/2/3 et les caves 4/5 et 6.

b) au Rez-de-Chaussée

le hall d'entrée et la cage d'escalier vers le sous-sol et vers les étages.

c) à tous les étages

les cages d'escalier comprenant les escaliers et les paliers.

Conformément à l'article 3 du règlement de co-propriété, les comparants ont divisé les parties communes en mille parts, qu'ils ont réparties aux parties privatives dans les proportions indiquées au tableau ci-après :

PARTIES PRIVATIVES	QUOTITES DES PARTIES COMMUNES
Cave n° 2	1
Cave n° 3	1
Cave n° 4	1
Cave n° 5	1
Cave n° 6 et WC	7
Cave n° 7	6
Cave n° 8	3
Cave n° 9	4
Rez-de-Chaussée commercial	226
Appartement du premier étage	204
Appartement du second étage	204
Appartement du troisième étage	204
Appartement du quatrième étage	138
TOTAL	1.000

En vertu du présent acte de base modifié, la répartition de la propriété se présente comme suit, à ce jour :

- Monsieur Marcel PIRARD précité est propriétaire des caves 4/5/6/7/8 et 9, du rez-de-chaussée commercial, des appartements des premier et deuxième étages, ainsi que des six cent cinquante-six millièmes des parties communes.

- Monsieur Michel FOHAL précité est propriétaire de la cave n° deux et de l'appartement sis au troisième étage, ainsi que des deux cent cinq millièmes des parties communes.

- Monsieur Gilbert PECTOR est propriétaire de la cave n° trois et de l'appartement sis au quatrième étage, ainsi que des cent trente-neuf millièmes des parties communes.

En conséquence de ce qui précède, les comparants stipulant solidairement et indivisiblement pour eux, leurs héritiers ou ayants-cause, s'obligent dès à présent au profit des futurs copropriétaires de l'immeuble, à toutes les clauses du présente acte et du règlement de copropriété prévanté.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

Au vu des pièces officielles requises par la loi, le notaire soussigné certifie l'état civil des comparants tel qu'il figure ci-avant.

DONT ACTE

Passé à Andenne, le 13 Mars 1987.

Lecture faite, les comparants ont signés avec Nous, Notaire.

Vendu au 72 à 125000. Eau 125000