

ÉTUDES DES NOTAIRES  
**FRANZ DELMOTTE**  
DE JUMET  
ET ADOLPHE ROUVEZ  
DE CHARLEROI

**BUILDING**

**« RÉSIDENTE KLÉBER »**

---

**RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE SIX.

Le vingt-deux juin.

Pardevant le notaire ADOLPHE ROUVEZ, notaire à la résidence de Charleroi.

ONT COMPARU:

Monsieur Jean-Ghislain-Joseph-Maximilien BAUDOUX, entrepreneur, né à Courcelles le vingt-sept Janvier mil neuf cent vingt-trois et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Lucile-Georgette-Alphonsine-Ghislaine PAYEN, sans profession, née à Roux le dix-sept Septembre mil neuf cent vingt-huit, demeurant ensemble Sixième Avenue numero 58 à Marcinelle.

Lesquels comparants nous ont exposé qu'ils sont propriétaires des biens suivants:

VILLE DE CHARLEROI.-

1. Une parcelle de terrain d'une contenance d'après titre de un are septante cinq centiares, tenant au Boulevard Paul Janson sous le numero 9, à la parcelle reprise sous 2/ et à divers propriétaires.

ORIGINE DE PROPRIETE.- Ce bien appartient aux comparants pour l'avoir acquis de Monsieur Maurice DELGRANGE et son épouse dame Juliette DESPRETS, de Charleroi, aux termes d'un acte du ministère du notaire DELMOTTE, de Jumet, en date du quatre Septembre mil neuf cent soixante quatre, avec les constructions qu'ils ont fait démolir.

2. Une parcelle de terrain d'une contenance d'après titre de quatre-vingts centiares tenant au Boulevard Paul Janson sous le numero 11, à la parcelle sous 1/ et à divers propriétaires.

ORIGINE DE PROPRIETE.- Ce bien appartient aux comparants pour l'avoir acquis de Madame Arlette DUYVEJONCK, épouse de Monsieur Gaston BEEKKERS, de Jambes, aux termes d'un acte du ministère du notaire DELMOTTE, de Jumet, en date du seize Décembre mil neuf cent soixante-quatre, avec les constructions qu'ils ont fait démolir.

2) le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble; il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

Les comparants nous ont ensuite remis pour être déposé au rang de nos minutes, les documents suivants:

1. Règlement de co-propriété.
2. Cahier des charges et de description des travaux du building.
3. Plan de la façade principale,
4. Plan de la façade arrière,
5. Plan-coupe longitudinale et situation.
6. Plan des sous-sols.
7. Plan du rez-de-chaussée,
8. Plan des premier, deuxième, quatrième, cinquième, sixième et septième étages.
9. Plan du troisième étage.
10. Plan du huitième étage.

Ces documents forment ensemble l'acte de base de l'immeuble " Résidence Kléber ".

Ils se complètent et forment un tout, ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonctions des autres.

En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables, signés ne varietur par les comparants et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné, ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

#### DECLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE.-

Les comparants déclarent opérer la division de l'immeuble par appartements, magasin et atelier, garages et autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté actée au présent acte crée dès ce moment les appartements, magasin et atelier, garages et autres locaux privatifs en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun de ces appartements, magasin et atelier, garages et local privatif comporte:

A. une partie en propriété privative et exclusive:

B. un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

L'aliénation d'un appartement, magasin et atelier, d'un garage ou d'un local privatif, comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un appartement, magasin et atelier, garage ou local privatif, grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La création de ces appartements, magasin et atelier, garages et locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes, elles sont en copropriété et indivision forcée.

Les appartements, magasin et atelier, garages et locaux privatifs figurent et sont décrits aux plans et autres documents annexés au présent acte, lesquels déterminent les locaux et éléments qui sont privatifs et les parties communes, ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble.

RESERVE DE MITOYENNETE.-

Les comparants se réservent le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune, des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre aux comparants de toucher à leur profit exclusif l'indemnité qui sera dûe par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, les comparants ont le droit de procéder seuls au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour les comparants ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs ni aucune responsabilité quelconque.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages-intérêts.

#### PROCURATION . -

Contrairement à ce qui est dit supra, Monsieur et Madame BAUDOUX-PAYEN n'ont pas comparu mais sont ici représentés par Monsieur Claude ROUSSEAU, docteur en droit, demeurant Avenue de l'Europe numéro 42 à Charleroi, aux termes d'une procurator du ministère du notaire Franz DELMOTTE, de Jumet, en date du dix-huit Novembre mil neuf cent soixante-quatre, dont une expédition est demeurée annexée à un acte du même jour du ministère du notaire MENNE à la résidence de Couillet et du notaire DELMOTTE, susdit, transcrit au premier bureau des hypothèques à Charleroi le trente Novembre mil neuf cent soixante-quatre, volume 4822, numero 12 suivi d'un acte de substitution de pouvoirs du ministère du notaire DELMOTTE, susdit, en date du quatorze Juin mil neuf cent soixante-cinq, dont une expédition est demeurée annexée à un acte du notaire DELMOTTE susdit du vingt-neuf Juin mil neuf cent soixante-cinq.

DONT ACTE. Fait et passé à Charleroi, en l'étude.

Lecture faite, le comparant a signé avec nous notaire.

ENREGISTRE A CHARLEROI le 23 Juin 1966 Vol. 906 fol.

20, case 1, rôle trois renvoi un. Reçu cent francs . Le Receveur S. SALINGROS.

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE SIX.

Le huit avril.

Pardevant le notaire ADOLPHE ROUVEZ, docteur en droit  
à la résidence de Charleroi.-

ONT COMPARU:

D'UNE PART.-

LA Société Anonyme CHARBONNAGES MAMBOURG, SACRE-MADAME  
ET POIRIER REUNIS, dont le siège social est établi à Charle-  
roi, ici représentée par son Directeur-Gérant Monsieur COTON  
Modeste, demeurant à CHARLEROI, rue du Roton, numero 36, en  
vertu des pouvoirs lui conférés par décision du conseil d'  
administration de la société en date du dix-neuf Septembre  
mil neuf cent soixante dont un extrait a été publié aux an-  
nexes du Moniteur Belge du treize Octobre mil neuf cent soi-  
xante, numéro 27.611; et par l'assemblée générale des ac-  
tionnaires en date du treize Mai mil neuf cent soixante-  
cinq, décision publiée aux annexes du Moniteur Belge du  
dix-neuf Juin mil neuf cent soixante-cinq, numéro 19.282.

D'AUTRE PART.-

Monsieur Jean-Ghislain-Joseph-Maximilien B A U D O U X  
entrepreneur, né à Courcelles le vingt-sept Janvier mil neuf  
cent vingt-trois et son épouse qu'il assiste et autorise Ma-  
dame Lucile-Georgette-Alphonsine-Ghislaine P A Y E N, sans  
profession, née à Roux le dix-sept Septembre mil neuf cent  
vingt-huit, demeurant ensemble Sixième Avenue numéro 58 à  
Marcinelle, représentés par Monsieur Claude ROUSSEAU, docteur  
en droit, domicilié Avenue de l'Europe, 42 à CHARLEROI, aux  
termes d'une procuration du ministère du notaire DELMOTTE,  
de Jumet, en date du dix-huit Novembre mil neuf cent soixan-  
te-quatre, dont une expédition est demeurée annexée à unac-  
te du même jour du ministère du notaire MENNE à la résidence  
de Couillet et du notaire DELMOTTE, de Jumet, transcrit au  
premier bureau des hypothèques à Charleroi le trente No-  
vembre Mil neuf cent soixante-quatre, volume 4822 numéro 12,  
suivi d'un acte de substitution de pouvoirs du ministère

du notaire DELMOTTE précité en date du dix-sept juin mil neuf cent soixante-cinq, dont une procuration est demeurée annexée à un acte du dit notaire en date du vingt-six Juin mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques à Charleroi le vingt Juillet mil neuf cent soixante-cinq, volume 4916.

Lesquels exposent:

1. Dans un procès-verbal d'adjudication publique du ministère du notaire VAN BASTELAER à la résidence de Charleroi, en date du seize Mai mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques à Charleroi, le vingt-six Mai mil neuf cent cinquante-cinq, volume 3549, numéro 12, dressé à la requête de Madame Lucienne PETITJEAN épouse de Monsieur Nestor CAMBIER, de Forest-Bruxelles, il a été adjugé à Madame Arlette DUYVEJONCK, sans profession, épouse de Monsieur Gaston BEEKKERS, demeurant à Jambes, le bien suivant:

VILLE DE CHARLEROI.-

Une maison avec dépendances et cour, ensemble d'une contenance d'après titre de quatre-vingts centiares, tenant au Boulevard Paul Janson sous le numéro 11 et à divers propriétaires.

Il est stipulé à l'article 20: " les droits et actions qui appartiendraient à la venderesse à raison des dommages qui auraient pu avoir été causés par les travaux houillers au bien prédésigné font partie de la vente. Toutefois, l'acquéreuse déclare parfaitement connaître que suivant accord intervenu entre la venderesse et la société anonyme des Charbonnages Mambourg, Sacré Madame et Poirier Réunis, cette société n'intervient plus qu'à concurrence d'un tiers dans les réparations à effectuer au bien vendu par suite des travaux miniers de la dite société ".

2. A un acte du ministère du notaire DELMOTTE à la résidence de Jumet en date du seize décembre mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques à Charleroi le neuf Février mil neuf cent soixante-cinq, volume

4846, numéro 10, contenant vente de l'immeuble précité par Madame BEEKKERS-DUYVEJONCK à Monsieur et Madame BAUDOUX- PA YEN, tous préqualifiés, il est annexé une lettre de la société Anonyme des Charbonnages Mambourg, Sacré-Madame et Poirier Réunis datée du douze Novembre mil neuf cent soixante-quatre adressée à Monsieur Jean BAUDOUX et ainsi libellée:

" Société anonyme CHARBONNAGES MAMBOURG, SACRE MADAME ET PO  
" RIER REUNIS - Charleroi-Belgique.

Charleroi le 12 Novembre 1964.

Monsieur Jean BAUDOUX.

rue Spinois, 144

CHARLEROI.

" Messieurs,

        Nous avons examiné attentivement votre demande  
" relative à la suppression de la clause insérée dans l'act  
" de 1955, au nom de PETITJEAN.

"        Compte tenu des entretiens qui ont eu lieu entre  
" sieur NAVEZ votre représentant et Monsieur BROHE notre ch  
" de contentieux, entretiens qui ont permis de comparer les  
" points de vue en présence, nous vous proposons de supprim  
" la clause qui vous préoccupe et de la remplacer par la su  
" vante: " les droits et actions qui appartiendraient à la  
" deresse à raison des dommages qui auraient pu avoir été ca  
" sé par les travaux houillers au bien prédésigné font par  
" tie de la vente. Toutefois, l'acquéreuse ne pourra pas  
" réclamer pendant dix ans à la société anonyme des Charbon-  
" nages Mambourg, Sacré-Madame et Poirier Réunis, une indem  
" té quelconque pour les dommages, dégâts ou dégradations qu  
" conques que l'exploitation de ses mines a pu, pourra ou  
" pourrait occasionner à l'immeuble présentement vendu.  
" Sont seuls exceptés, les dommages occasionnés par une fau-  
" te lourde de l'exploitant, prouvée à sa charge.  
" Le délai de dix ans sera celui correspondant au délai prév  
" par la responsabilité décennale ".  
" A vous lire pour accord, agréez, Messieurs, l'assurance de  
" notre considération distinguée.

" L'agent comptable

(s) illisible

L'administrateur-Directeur  
gérant

(s) illisible.

Certifié conforme à l'original, Jumet le 16 Décembre 1964  
(s) notaire DELMOTTE. "

Cet exposé terminé, les comparants CONVIENNENT:

1°) d'annuler purement et simplement l'article 20 du procès-verbal d'adjudication publique du ministère du notaire VAN BASTELAER de Charleroi en date du seize Mai mil neuf cent cinquante-cinq ainsi que la lettre des charbonnages précités à Monsieur BAUDOUX et portant la date du douze Novembre mil neuf cent soixante-quatre.

2°) étant donné la nature du terrain de l'immeuble prédécrit actuellement complètement démoli, d'une contenance d'après titre de quatre-vingts centiares, sur lequel Monsieur et Madame BAUDOUX-PAYEN construisent sur un ensemble d'une plus grande contenance, un immeuble à appartements multiples dénommé " Résidence Kléber " Monsieur et Madame BAUDOUX-PAYEN déclarent avoir pris toutes dispositions pour remédier aux inconvénients pouvant en résulter et s'engagent à supporter à la décharge de la société anonyme des Charbonnages Mambourg, Sacré-Madame et Poirier Réunis, concessionnaire de la Mine pouvant influencer la zone intéressée, toutes dégradations généralement quelconques survenant aux appartements cédés et qui pourraient avoir une apparence de dégâts miniers pendant une durée de cinq années, le dit délai commençant à courir à partir du premier Juin mil neuf cent soixante-six, sauf pour eux, le droit de se retourner contre la société anonyme des Charbonnages Mambourg, Sacré Madame et Poirier Réunis, en cas de faute lourde commise par celle-ci.

La dite parcelle est reprise sous teinte jaune en un plan dressé par Monsieur Gilbert ANCIAUX, géomètre à Charleroi, le vingt-deux Novembre mil neuf cent soixante-trois, lequel plan demeurera ci-annexé pour être enregistré avec les présentes.

A l'échéance de cette date, Monsieur et Madame BAUDOUX-

PAYEN ou leurs ayants-droit disposeront vis-à-vis de toutes sociétés concessionnaires de la mine, de tous les droits découlant des dispositions légales sur les mines, minières et carrières.

DONT ACTE.

Fait et passé à Charleroi, en l'Etude.

Lecture faite, les parties ont signé avec Nous Notaire.

Suivent les signatures.

ENREGISTRE A CHARLEROI I le 13 avril 1966 vol. 1905, fol. 69, case 16, rôle trois, renvoi un. Reçu cent francs. Le Receveur S. SALINGRCS.-

TRANSCRIT AU PREMIER BUREAU DES HYPOTHEQUES à Charleroi le 10 mai 1966 vol. 5025 numéro 25

A N N E X E .

REGLEMENT DE COPROPRIETE REGISSANT L'IMMEUBLE SITUE  
BOULEVARD PAUL JANSON A CHARLEROI, DENOMME  
" RESIDENCE KLEBER " .  
-----

CHAPITRE I. - EXPOSE GENERAL.

Article Un.-

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis, paragraphe I du Code Civil ( Loi du 8 juillet 1924 ) les co-propriétaires ont 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 co-propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des co-propriétaires, lequel sera opposable au tiers, par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article Deux.-

Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droits à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications, dans les conditions qu'il indique.

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

Article Trois.-

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

## CHAPITRE II. - STATUT DE L'IMMEUBLE.

### Section I. - COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE .

#### Article Quatre.-

L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées " appartements ", " garages ", " chambres de réserve ", " magasin " et " atelier ". Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable, tous les co-propriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres, le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code Civil en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux à:

- 1.- L'appartement, le magasin ou le garage dont il se réserve la propriété entière et exclusive.
- 2.- Les quotités afférentes au même appartement, magasin ou garage, dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite pour chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélative des droits des autres.

#### Article Cinq.-

Les parties communes sont divisées en dix mille dix millièmes attribués aux appartements, garages, chambres de réserve, magasin et atelier, dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives, par amélioration, embellissement ou autrement.

#### Article Six.-

Voici le tableau indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble, avec la quote part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes.

## RESIDENCE KLEBER.

<u>Calculs des 10.000è</u>		Surfaces	Coef- ficient	Indices des va- leurs relati- ves.	dix milliè- mes.
<u>A.-Sous-sols.niv-4.20m</u>		(caves)			
Réserve	n° 1	4.26	X 2	8.52	9
	n° 2	4.45		8.90	10
	n° 3	4.35		8.70	10
	n° 4	4.20		8.40	9
	n° 5	4.15		8.30	9
	n° 6	5.28		10.56	12
	n° 7	5.51		11.02	12
	n° 8	5.57		11.14	13
	n° 9	5.32		10.64	12
	n°10	6.09		12.18	13
	n°11	4.98		9.96	11
	n°12	5.61		11.22	12
	n°13	5.77		11.54	13
	n°14	5.81		11.62	13
	n°15	6.04		12.08	13
	n°16	4.83		9.66	11
Réserve Baudoux		3.91		7.82	9
	n°17	5.69		11.38	12
	n°18	5.08		10.16	11
	n°19	5.02		10.04	11
<u>B.-Sous-sols.niv-2.60m</u>					
	n°20	6.53		13.06	15
	n°21	6.75		13.50	15
Réserve magasin.		19.00		38.00	41
<u>C.-Sous-sols.niv-1.60m</u>					
Garages	n°14	12.51		25.02	27
	n°11	12.60		25.20	27
	n°12	13.30		26.60	29
	n°13	14.58		29.16	32
	n° 8	14.44		28.88	32
	n° 9	14.51		29.02	32
	n°10	14.44		28.88	32
<u>D.-Rez a)niv + 1.00m</u>					
Garage	n° 1	14.44		28.88	32
Garage	n° 2	14.51		29.02	32
	n° 3	14.44		28.88	32
	n° 4	10.12		20.24	22

Atelier boucherie	14.58	X 4	58.32	64 ✓	
Frigo	25.90		103.60	114 ✓	
b) niv + 0.15m					
Boucherie	32.23	X 8	257.84	283 ✓	
<u>E.- Etage.</u>					
<u>1er étage.</u>					
app. gauche	77.02	X 6.5	500	548	
app. droit	78.66		511	560	
<u>2me étage.</u>					
app. gauche	76.59		498	546	
app. droit	78.23		508	556	
<u>3me étage.</u>					
app. gauche	65.10		423	464	
app. droit	93.08		605	664	664
<u>4me étage.</u>					
app. gauche	76.59		498	546	
app. droit	78.23		508	556	
<u>5me étage.</u>					
app. gauche	77.02		500	548	
app. droit	78.66		511	560	
<u>6me étage.</u>					
app. gauche	76.59		498	546	
app. droit	78.23		508	556	
<u>7me étage.</u>					
app. gauche	77.02		500	548	
app. droit	78.66		511	560	
<u>8me étage.</u>					
	162.12		1.054	1.156	
	1.608.60		9.120.94	10.000e	

664  
+ 13  
677

$$\frac{X}{\text{valeur privative}} = \frac{10.000}{\text{valeur totale}}$$

$$X = \frac{10.000 \times \text{valeur privative}}{\text{valeur totale}}$$

$$X = \frac{10.000 \times \text{valeur privative}}{9.120.94}$$

$$X = 1,0964 \times \text{valeur privative.}$$

#### Article Sept.-

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment : le terrain d'une superficie de deux ares cinquante cinq centiares.

Les murs et grilles de clôture et de refend, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, balcons, fenêtres ( mais non les garde-corps), balustrades, appuis de balcons et de fenêtres, persiennes et cheminées, les canalisations et conduites de toute nature, eaux, gaz, électricité tout à l'égoût, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements, magasin, atelier et garages ou des locaux dépendant des appartements, chambres de réserve, magasin, atelier et garages, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements garages et locaux.

Les entrées avec leur porte, les pâches et hall d'entrée, les escaliers, les cages d'escaliers, les descentes de caves, les paliers, couloirs et corridors des caves, les ascenseurs complets et leur machinerie, les locaux du chauffage central et les chaudières, accessoires et tuyauteries ( les radiateurs et tuyauteries dans l'appartemnt, le garage, le magasin et l'atelier, affectés à l'usage particulier des appartements, garages, magasin et atelier sont parties privées), le toit ou la terrasse 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 la loi du 8 juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

#### Article Huit.-

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

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement, un garage, une chambre de réserve, un magasin ou un atelier greve de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

#### Article Neuf.-

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement, du magasin, de l'atelier,

du garage et de la chambre de réserve 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, garages, chambres de réserve, magasin et atelier, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements, garages, chambres de réserve, magasin et atelier, 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, garages, chambres de réserve, magasin et atelier 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 ).

#### Article Dix.-

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux, garages, magasin et atelier ( chambres de réserve et caves compris ) 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 aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant.

Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements, sauf ce qui est prévu à l'acte de base.

Il est permis de réunir en un seul deux appartements d'un même étage et de les rediviser ensuite suivant un des types prévus.

Article Onze.-

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 et sous la surveillance des architectes de l'immeuble Messieurs MICHAUX et HAYOT aussi longtemps qu'ils seront en vie.

Les honoraires dus à ces derniers seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Article Douze.-

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par la décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix et avec l'accord des architectes auteurs des plans, aussi longtemps qu'ils vivront.

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

Article Treize.-

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes; ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphone sans fil ou de télévision et en user suivant le règlement de police et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.

Le téléphone peut être installé dans les appartements magasin et atelier, aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

Article Quatorze.-

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire avec les maisons contiguës,

à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

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 Quinze.-

Les emplacements pour garages ne pourront recevoir d'autre destination que celle de garages à usage de voitures particulières, motocyclettes, bicyclettes et voitures d'enfants à l'exclusion de toutes voitures de louage.

Article Seize.-

Il est établi dans l'immeuble un concierge.

Section II. - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Article Dix-sept.-

Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires, aux services d'un syndic, 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.

Si le syndic est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de dix millièmes en fait les fonctions, en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Le premier syndic sera désigné par l'entrepreneur pour une période de dix ans. Il entrera en fonction dès que le président des copropriétaires sera nommé; sa rémunération minimum sera de trois francs par dix millièmes et par an. Cette rémunération sera rattachée à l'index des prix de détail.

Article Dix-huit.-

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

Article Dix-neuf.-

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires 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 Vingt.-

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération carolorégienne, aux jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou par celui qui en fait les fonctions.

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

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du Président de l'assemblée ou du syndic 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-cinq pour cent des dix millièmes afférents à l'immeuble.

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

Article Vingt-Un.-

Les convocations sont faites huit jours 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 de ce dernier.

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations soient faites par simples lettres, sauf les cas prévus ci-après.

Article Vingt-Deux.-

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; 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.

Article Vingt-Trois.-

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de dix millièmes possédés par chacun d'eux. Si le syndic n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

Toutefois, s'il avait reçu mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le syndic serait tenu de les représenter et d'y voter en leurs lieu et place, selon leurs instructions.

A l'exception du syndic et de l'entrepreneur vendeur, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée. Toutefois un copropriétaire marié peut être représenté par son conjoint; et il est stipulé expressément que Monsieur et Madame BAUDOUX - FAYEN pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix.

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

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

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvera appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables,

soit à un usufruitier et à un nupropriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées, avec voix consultative mais ils devront élire un seul d'entre-eux, comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

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

#### Article Vingt-Quatre.-

L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs: ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de dix millièmes et en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

#### Article Vingt-Cinq.-

Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs et à défaut, du Président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de dix millièmes.

#### Article Vingt-Six.-

Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le Président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

#### Article Vingt-Sept.-

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre dans l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais à l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

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

Durant le cours de la construction de l'immeuble, l'assemblée générale pourra délibérer sur tout ce qui est relatif aux choses communes en construction, mais ces délibérations doivent être prises à la majorité des trois-quarts des voix de l'immeuble.

Article Vingt-Huit.-

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de dix millièmes.

Article Vingt-Neuf.-

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des copropriétaires, possédant plus de cinq mille dix millièmes.

Si l'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 quelle que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de dix-millièmes représentés, sauf dans les cas où l'unanimité est requise.

Article Trente.-

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le syndic devra les communiquer quinze jours à l'avance aux copropriétaires; le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes, avec les pièces justificatives, et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, en faisant leur proposition.

Le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

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

Article Trente-Un.-

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

Tout copropriétaire 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 syndic qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

### Section III.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES.

#### COMMUNES.

#### PRINCIPE.

#### Article Trente-Deux.-

Il existe des compteurs particuliers d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage pour chaque appartement, magasin, atelier, et les parties communes.

Ces compteurs appartiennent aux régies ou à l'entrepreneur vendeur. La consommation et la location individuelle de ces compteurs incombent à chaque occupant. La location réclamée par l'entrepreneur vendeur sera la même que celle des régies intéressées et de minimum dix francs par compteur et par mois.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur sera considéré comme dépense commune.

L'ascenseur est au point de vue électricité, branché sur un compteur particulier; la consommation incombe aux copropriétaires dans les proportions établies à l'article 35 ci-après.

Les garages et caves sont reliés aux compteurs particuliers de l'appartement auquel ils sont rattachés ( ou compteurs spéciaux).

#### CHARGES.

L'acheteur est dans la même situation que s'il faisait construire une maison sur son terrain. Il devra supporter:

- 1.- La fourniture et le placement des compteurs de passage d'eau chaude et froide, le placement des compteurs du chauffage interurbain.
- 2.- Les frais de placement des compteurs de gaz et d'électricité ainsi que les obligations imposées par les compagnies distributrices ou à leur défaut par le constructeur.

- 3.- Les frais de contribution annuelles de voiries.
- 4.- Les frais de co-propriété y compris les frais de chauffage, d'ascenseur, etc... et ce dès que les frais devront être engagés, même si l'immeuble n'est pas encore habité.

#### CONTRAT D'ENTRETIEN.

Les différents corps de métier sont tenus à des garanties.

Néanmoins certaines parties de l'immeuble sont sujettes à fonctionnement donc entretien.

C'est notamment le cas pour : ascenseurs, chauffage, plomberie, électricité, toiture, etc...

Le vendeur soumettra des contrats d'entretien aux co-propriétaires. Il dégage sa responsabilité dans le cas où ces contrats d'entretien ne sont pas conclus avec les entrepreneurs précités.

#### GARANTIE.

Les réceptions étant faites, les entrepreneurs tant du gros-oeuvre que du parachèvement seront tenus des garanties suivantes pour ce qui concerne les vices cachés:

- a) sol , gros-oeuvre, toiture : 10 ans.
- b) pierres de revêtement : six ans.
- c) chauffage : deux ans.
- d) ascenseurs, plomberie, électricité et pavement, thermoplastique : un an.
- e) autres corps de métier : six mois.
- f) vitrerie, parquet, tapisserie : aucune garantie.

Jusqu'à la réception définitive, une retenue de cinq pour cent sera faite aux entrepreneurs à titre de garantie pour la bonne exécution des travaux.

#### CONTRIBUTIONS.

##### Article Trente-Trois.-

Normalement toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées au tableau de répartition annexé à l'acte de base.

Le régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sans aucune exception autre que celles prévues ci-après pour l'ascenseur et le chauffage central.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours dès que les frais devront être engagés même si l'immeuble n'est pas encore habité.

Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement de renouvellement des chaudières du chauffage central seront répartis entre les divers copropriétaires proportionnellement au nombre de quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

Le chauffage central fonctionnera du quinze septembre au trente et un mai.

En ce qui concerne la consommation de combustibles ( l'immeuble étant desservi par un chauffage central au mazout et tout radiateur étant muni d'un compteur de chaleur) ou de la consommation de chaleur fournie par le chauffage interurbain, chacun des propriétaires payera sa quote-part, laquelle sera déterminée d'après le relevé du compteur et la répartition de la dépense de mazout ou du chauffage interurbain d'après les indications du dit compteur.

Vingt pour cent de la dépense totale seront répartis entre chaque copropriétaire au prorata du nombre de dix millièmes qu'il possède; le reste, soit quatre-vingts pour cent du coût annuel du carburant utilisé ou de la consommation de chaleur fournie par le chauffage interurbain, sera réparti entre les copropriétaires de l'immeuble, proportionnellement aux indications du compteur de chaleur dont il est question plus haut.

L'entrepreneur vendeur passera contrat avec le fournisseur de combustible pour le compte des copropriétaires et ce pour une durée de cinq ans, ou l'administration chargée de la gestion du chauffage interurbain.

Une maison spécialisée sera chargée de faire le relevé du compteur et de la répartition du coût total du mazout utilisé.

COMPOSITION.Article Trente-Quatre.-

Les charges communes comprennent notamment:

- 1.- Le chauffage, le gaz et l'électricité et l'eau de la ville pour les parties communes et pour le service du concierge.
- 2.- La rétribution du syndic et les honoraires des architectes de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à leur intervention.
- 3.- Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun.
- 4.- Le remboursement des primes d'assurances contractées, dans l'intérêt de tous par le syndic.
- 5.- Les frais d'achat de poubelles et divers ustensiles nécessaires au concierge et aux femmes d'ouvrage pour le nettoyage et l'entretien de la maison et de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.
- 6.- Le salaire du concierge.

ASCENSEUR.Article Trente-Cinq.-

Les frais afférents à l'ascenseur seront supportés par les propriétaires de l'immeuble proportionnellement à leurs dix millièmes, garages non compris.

Article Trente-Six.-

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories: réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

REPARATIONS URGENTES.Article Trente-Sept.-

Dans les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc..

le syndic a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation.

REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES .

Article Trente-Huit.-

Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le Président et les deux assesseurs, qui forment ainsi conseil de syndic.

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

REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES.

mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Pour les travaux d'amélioration ou de réparation tant aux parties communes que privées, étant de la compétence de l'entrepreneur vendeur, seront exécutés par lui car il a la connaissance des plans de détails des bétons armés, des installations électriques, sanitaire et de chauffage.

Article Trente-Neuf.-

Ces travaux et réparations devront être demandés par les propriétaires possédant au moins un quart de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires votant favorablement avec les trois-quarts des voix pour la proposition soumise à leur délibération.

Article Quarante.-

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, garages, chambres de réserve, magasin et atelier, pour toutes réparations et nettoyages des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse que des 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 une clé de leur appartement ou local à un mandataire habitant l'agglomération carolorégienne, mandataire dont

le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic et du concierge, de telle manière que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

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

## B. - I M P O T S .

### Article Quarante-Un.-

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs dix millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

### Article Quarante-Deux.-

La responsabilité du fait de l'immeuble ( article 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'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

### Article Quarante-Trois.-

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

## C.- R E C E T T E S .

### Article Quarante-Quatre.-

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 déterminée par l'article 6.

Section IV.- ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

A. - IMMEUBLE.

Article Quarante-Cinq.-

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 syndic, 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, responsabilité civile; bris de glace, le tout aux sociétés d'assurance et pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

ASSURANCES.

Les premières assurances seront contractées par Monsieur Jean BAUDOUX. Les copropriétaires seront tenus de reprendre les dites assurances pour dix ans.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété.

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 syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article Quarante-Six.-

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article Quarante-Sept.-

Si une surprime est dûe 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 Quarante-Huit.-

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le syndic,

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 Quarante-Neuf.-

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

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

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

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

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 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 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 la 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 intérêts au taux légal, payables 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 Cinquante.-

- a) 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 reconstruction éventuels.
- 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 alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

#### B. -- ACCIDENTS.

##### Article Cinquante-Un.-

Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou quelle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le syndic à qui elles seront remboursées par chacun des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes. Il en sera de même pour l'assurance à contracter au sujet des accidents pouvant survenir au concierge.

Les premières assurances seront contractées par Monsieur Jean BAUDOUX, pour une période de dix ans.

---

#### CHAPITRE III. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

##### Article Cinquante-Deux.-

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

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial, dénommé " livre de gérance ", tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis bien en vue dans la loge du concierge et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit.

Article Cinquante-Trois.-

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

Section I. - ENTRETIEN.

Article Cinquante-Quatre.-

Les travaux de peinture aux façades, tant devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

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

Article Cinquante-Cinq.-

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour ceux dont ils font usage.

Ils devront en justifier au syndic.

---

Section II. - ASPECT.

Article Cinquante-Six.-

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges ou autres objets; le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure.

Section III. - ORDRE INTERIEUR.

Article Cinquante-Sept.-

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves.

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

Article Cinquante-Huit.-

Les parties communes, notamment le hall d'entrée les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tous 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 Cinquante-Neuf.-

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

Article Soixante.-

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble, des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords au gaz devront être rigides.

Article Soixante-Un.-

Les co-propriétaires, de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens,

des chats ou oiseaux à titre de tolérance; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était la 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.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourrait le 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 astéinte 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.

#### Section IV. - MORALITE - TRANQUILITE.

##### Article Soixante-Deux.-

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 à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal, l'emploi des instruments de musique, notamment des appareils de téléphone sans fil, et appareils de télévision 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, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique

et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage général ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

Article Soixante-Trois.-

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 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.

Article Soixante-Quatre.-

Les chambres de réserve, les caves et les garages ne pourront être vendus qu'à des propriétaires d'appartements ou magasin 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 et aliéner entre eux.

Article Soixante-Cinq.-

Les copropriétaires et leurs ayants droits doivent satisfaire à toutes les charges de ville de police et de voirie.

---

Section V. - EAU CHAUDE.

Article Soixante-Six.-

La distribution d'eau chaude sera assurée toute l'année.

Article Soixante-Sept.-

L'eau chaude sera comptée aux copropriétaires suivant les indications des compteurs d'eau chaude qui seront installés et au prix qui sera fixé par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.

---

Section VI. - DESTINATION DES LOCAUX.

Article Soixante-Huit.-

Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce, sauf dans le magasin installé au rez-de-chaussée.

Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale.

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

Article Soixante-Neuf.-

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 et balcons, sur les portes et murs extérieurs ni dans les escaliers, vestibules et passages.

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 grille d'entrée, il sera 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 numero 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, admis par l'assemblée.

L'entrepreneur vendeur se réserve le droit d'appliquer sur le toit de l'immeuble et éventuellement sur les murs pignon, pour lui ou pour des tiers, une publicité. Les recettes à provenir de ce placement lui profiteront à lui seul.

Article Septante.-

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, magasin ou atelier, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé. Toutefois, le propriétaire désireux de se servir d'un poêle à mazout pourra posséder cent litres de mazout en réserve. Il devra prendre toutes mesures en vue d'éviter que la présence de ce combustible ou le fonctionnement du brûleur ne répandent des odeurs désagréables.

#### Section VII. - CONCIERGE ET FEMMES D'OUVRAGE.

##### Article Septante-Un.-

Un concierge sera choisi par l'assemblée générale, qui fixera sa rémunération.

Le premier concierge sera nommé par Monsieur Jean BAUDOUX.

Il sera engagé au mois, par les soins du syndic, qui pourra le congédier après en avoir référé au conseil de gérance.

##### Article Septante-Deux.-

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Il devra notamment:

- 1.- Tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble, trottoirs et cour.
- 2.- Evacuer les ordures ménagères.
- 3.- Recevoir les paquets et commission et les tenir à la disposition des occupants.
- 4.- Fermer la porte d'entrée à partir de dix heures du soir et l'ouvrir sur demande après cette heure.
- 5.- Laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer.

- 6.- Surveiller et entretenir le chauffage central et le service d'eau chaude.
- 7.- Faire les petites réparations aux ascenseurs et entretenir ceux-ci suivant les indications qui leur seront données.
- 8.- Surveiller les entrées et venues dans l'immeuble.
- 9.- En général, faire tout ce que le syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

Article Septante-Trois.-

Le concierge sera logé, chauffé et éclairé dans les locaux prévus à cet effet, à frais communs.

Le salaire sera fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune; le concierge n'a d'ordre à recevoir que du syndic.

Article Septante-Quatre.-

Le syndic sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée des copropriétaires le décide.

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

Le concierge ne pourra pas s'occuper du ménage des occupants ni faire des travaux dans les parties privatives.

Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étranger au service de l'immeuble.

Article Septante-Cinq.-

Les femmes d'ouvrage seront engagées et payées au mois par les soins du syndic qui pourra les congédier sans avoir à en référer au conseil de gérance.

Article Septante-Six.-

Le service des femmes d'ouvrage comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Il devra notamment : tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble, trottoirs et cour. Et en général, faire tout ce que le syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

Article Septante-Sept.-

Le salaire des femmes d'ouvrage sera fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune; les femmes d'ouvrage n'ont d'ordre à recevoir que du syndic.

Article Septante-Huit.-

Le syndic sera tenu de congédier les femmes d'ouvrage si l'assemblée des copropriétaires le décide.

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

Section VIII. - GERANCE.

Article Septante-Neuf.-

Le conseil de syndic est composé du Président et des deux assesseurs.

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de syndic surveille la gestion du syndic, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents; il peut donner ordre au syndic de congédier les femmes d'ouvrage et le concierge.

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

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

Article Quatre-Vingt.-

Le syndic sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux, si le syndic est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un

secrétaire pour la tenue des écritures, les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée. En ce qui concerne le premier syndic, voir supra l'article 17.

Article Quatre-Vingt-Un.-

Le syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central et du service de l'eau chaude, de surveiller les femmes d'ouvrage, et le concierge, de fixer éventuellement les travaux et réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le conseil de syndic et par l'assemblée.

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

Article Quatre-Vingt-Deux.-

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

Article Quatre-Vingt-Trois.-

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

Article Quatre-Vingt-Quatre.-

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale, même si la provision était réclamée pour la facilité aux locataires, les propriétaires resteront responsables du paiement des charges communes de leur locataire.

L'assemblée générale fixera également les sommes à

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

Le syndic 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 syndic, ce dernier pourrait, avec l'autorisation du conseil de syndic, bloquer le service de l'eau chaude desservant l'appartement ou le magasin du défaillant; cette clause est essentielle et de rigueur; le copropriétaire en défaut, qui s'opposerait d'une manière quelconque à ces sanctions sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cents francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du syndic, au nom de tous les copropriétaires, le syndic a à cet effet un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le syndic s'assurera de l'accord du conseil de syndic, 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, aux 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 à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement ou le magasin 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 syndic 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 syndic.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir du chauffage central et de l'eau chaude qui lui seront procurés à l'aide de dispositifs fonctionnant à frais communs, il serait passible de poursuites pénales.

Article Quatre-Vingt-Cinq.--

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

Section IX. - CHARGES COMMUNES.

Article Quatre-Vingt-Six.--

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 leurs parts dans les parties communes, ainsi qu'il est dit aux articles 34 et suivants.

Article Quatre-Vingt-Sept.--

Les consommations individuelles de gaz, de l'électricité, de l'eau, du chauffage, sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.

Article Quatre-Vingt-Huit.--

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

Section X. - DISPOSITIONS GENERALES.

Article Quatre-Vingt-Neuf.--

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre-eux et le syndic, les difficultés relatives aux statuts 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 le président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage, à la majorité des deux tiers des voix.

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues, pour les dépenses communes, sont soumises aux tribunaux compétents.

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, demeurera déposé au rang des minutes du Notaire ROUVEZ à CHARLEROI.

Il en sera imprimé et polycopié des exemplaires qui seront remis aux intéressés, aux prix que l'assemblée décidera.

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, 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 de l'immeuble, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même, loge des femmes d'ouvrages.

Signé ne varietur pour être annexé à un acte avenant ce jour devant le Notaire Adolphe ROUVEZ de CHARLEROI.

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA  
RESIDENCE KLEBER**

Boulevard Paul Janson 9 à 6000 Charleroi

**REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

**I-Généralités**

Art-1 :De manière générale, il est demandé de respecter la tranquillité de l'immeuble et de ses occupants. La propreté de toutes les parties doit aussi être respectée.

Art-2 :L'escalier, s'il est emprunté, devra l'être en évitant autant que possible l'émission de bruits intempestifs.

Art-3 :Pour les possesseurs de garage, il est demandé de ne pas claquer violemment la porte pour refermer le garage et ce surtout la nuit. Il est aussi impérativement demandé à chaque possesseur d'un garage de le fermer systématiquement la porte du garage.

Art-4 :Les appareils de télévision, radio et autres émetteurs de musique seront réglés de manière à ne pas importuner les voisins.  
Cette recommandation est à respecter de manière stricte après 22 :00.

Art-5 :Il est également demandé de ne jeter aucun objet ou déchet quelconque de nourriture par les balcons (avant et arrière). Ceci évitera les accidents (objet) et surtout la prolifération de nuisibles attirés par les déchets alimentaires. Les miettes, reliefs des repas, ne doivent pas non plus être évacués par les balcons car ils peuvent retomber sur les terrasses inférieures.

Art-6 :Aucun objet ne sera entreposé sur les balcons (poubelle, cartons, armoires, linges, ...)

Art-7 :Des rideaux seront placés aux fenêtres selon modèle choisi par l'ensemble des copropriétaires.

**II-Parties communes**

Art-8 :De manière générale, il est demandé de ne pas fumer dans les parties communes et encore moins dans l'ascenseur.

**A-Hall d'entrée**

Art-9 :Aucun objet ne doit être entreposé dans le hall d'entrée de l'immeuble.

Art-10 :La porte d'entrée, mais aussi la porte du SAS, doit être refermée systématiquement et à clef.

**B-Paliers communs**

Art-11 :Il est demandé de n'entreposer aucun objet et de ne pas souiller ceux-ci par respect pour les autres voisins et pour le service de nettoyage.

**C-Ascenseur**

Art-12 :Il est demandé de ne pas maintenir inutilement ouverte la porte de l'ascenseur ce qui empêche les autres occupants d'en disposer.

Art-13 :Pour rappel, aucun déménagement ne pourra se faire par l'ascenseur. Si un objet encombrant devait être transporté via l'ascenseur, il est demandé de contacter le syndic

qui appréciera en fonction des circonstances. Tout dégât à l'ascenseur sera facturé de manière privative à celui qui l'a causé.

Une indemnité de déménagement forfaitaire de 50 € sera réclamée lors de chaque mouvement (entrée et sortie) au propriétaire. Libre à ce dernier de la répercuter sur son locataire sortant et/ou entrant.

#### D-animaux

Art-14 :Les animaux de compagnie sont tolérés pour autant qu'ils ne nuisent pas à la tranquillité et à la propreté de l'immeuble. Chaque propriétaire sera responsable de cela et il lui est demandé d'en avertir les locataires.

#### III-Collectes immondiées

Art-15 :Il est demandé de déposer les sacs contenant les immondiées et/ou PMC la veille du jour de passage du service de collecte et ce après 18 :00.

Art-16 :Il est de la responsabilité de chaque occupant de respecter la réglementation communale ou intercommunale en matière de contenu des divers types de sac.

#### IV-Sécurité

Art-17 :Il est demandé aux copropriétaires mais aussi aux locataires de n'ouvrir la porte d'entrée vers les appartements qu'après s'être assuré de l'identité de la personne qui souhaite pénétrer dans l'immeuble, qu'il s'agisse d'un visiteur ou d'un corps de métier.

Art-18 :Il est explicitement demandé de ne pas ouvrir aux inconnus et, en cas de doute, de descendre et de contrôler visuellement l'identité du visiteur (la porte d'entrée est vitrée).

Je vous prie d'accepter, Madame, Mademoiselle, Monsieur, Cher Copropriétaire, mes salutations les meilleures.

Alain De Wilde  
Syndic de l'immeuble.

IPI :503832

#### Suivi des versions :

-Version originale du 16/07/2012

-Dernière modification du jj/mm/aaaa (Art N : partie modifié en italique)

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA  
RESIDENCE KLEBER**

Boulevard Paul Janson 9 à 6000 Charleroi

**REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

**I-Généralités**

Art-1 :De manière générale, il est demandé de respecter la tranquillité de l'immeuble et de ses occupants. La propreté de toutes les parties doit aussi être respectée.

Art-2 :L'escalier, s'il est emprunté, devra l'être en évitant autant que possible l'émission de bruits intempestifs.

Art-3 :Pour les possesseurs de garage, il est demandé de ne pas claquer violemment la porte pour refermer le garage et ce surtout la nuit. Il est aussi impérativement demandé à chaque possesseur d'un garage de le fermer systématiquement la porte du garage.

Art-4 :Les appareils de télévision, radio et autres émetteurs de musique seront réglés de manière à ne pas importuner les voisins.  
Cette recommandation est à respecter de manière stricte après 22 :00.

Art-5 :Il est également demandé de ne jeter aucun objet ou déchet quelconque de nourriture par les balcons (avant et arrière). Ceci évitera les accidents (objet) et surtout la prolifération de nuisibles attirés par les déchets alimentaires. Les miettes, reliefs des repas, ne doivent pas non plus être évacués par les balcons car ils peuvent retomber sur les terrasses inférieures.

Art-6 :Aucun objet ne sera entreposé sur les balcons (poubelle, cartons, armoires, linges, ...)

Art-7 :Des rideaux seront placés aux fenêtres selon modèle choisi par l'ensemble des copropriétaires.

**II-Parties communes**

Art-8 :De manière générale, il est demandé de ne pas fumer dans les parties communes et encore moins dans l'ascenseur.

**A-Hall d'entrée**

Art-9 :Aucun objet ne doit être entreposé dans le hall d'entrée de l'immeuble.

Art-10 :La porte d'entrée, mais aussi la porte du SAS, doit être refermée systématiquement et à clef.

**B-Paliers communs**

Art-11 :Il est demandé de n'entreposer aucun objet et de ne pas souiller ceux-ci par respect pour les autres voisins et pour le service de nettoyage.

**C-Ascenseur**

Art-12 :Il est demandé de ne pas maintenir inutilement ouverte la porte de l'ascenseur ce qui empêche les autres occupants d'en disposer.

Art-13 :Pour rappel, aucun déménagement ne pourra se faire par l'ascenseur. Si un objet encombrant devait être transporté via l'ascenseur, il est demandé de contacter le syndic

qui appréciera en fonction des circonstances. Tout dégât à l'ascenseur sera facturé de manière privative à celui qui l'a causé.

Une indemnité de déménagement forfaitaire de 50 € sera réclamée lors de chaque mouvement (entrée et sortie) au propriétaire. Libre à ce dernier de la répercuter sur son locataire sortant et/ou entrant.

#### D-animaux

Art-14 :Les animaux de compagnie sont tolérés pour autant qu'ils ne nuisent pas à la tranquillité et à la propreté de l'immeuble. Chaque propriétaire sera responsable de cela et il lui est demandé d'en avertir les locataires.

#### III-Collectes immondiées

Art-15 :Il est demandé de déposer les sacs contenant les immondiées et/ou PMC la veille du jour de passage du service de collecte et ce après 18 :00.

Art-16 :Il est de la responsabilité de chaque occupant de respecter la réglementation communale ou intercommunale en matière de contenu des divers types de sac.

#### IV-Sécurité

Art-17 :Il est demandé aux copropriétaires mais aussi aux locataires de n'ouvrir la porte d'entrée vers les appartements qu'après s'être assuré de l'identité de la personne qui souhaite pénétrer dans l'immeuble, qu'il s'agisse d'un visiteur ou d'un corps de métier.

Art-18 :Il est explicitement demandé de ne pas ouvrir aux inconnus et, en cas de doute, de descendre et de contrôler visuellement l'identité du visiteur (la porte d'entrée est vitrée).

Je vous prie d'accepter, Madame, Mademoiselle, Monsieur, Cher Copropriétaire, mes salutations les meilleures.

Alain De Wilde  
Syndic de l'immeuble.

IPI :503832

#### Suivi des versions :

-Version originale du 16/07/2012

-Dernière modification du jj/mm/aaaa (Art N : partie modifié en italique)