

Règlement intérieur - Zones prises en charge (entretien et frais) par les propriétaires des maisons unifamiliales

Article 1. Association de fait

Les propriétaires des maisons du CLOS DE LA PASTOURELLE forment une association de fait en vue d'assurer la gestion des parties communes.

L'association est nommée « Maisons Clos de la Pastourelle » et est constituée pour une durée indéterminée. Elle prendra fin de plein droit au cas où l'indivision relative aux parties commune disparaît. Il peut y mettre fin par décision prise par les propriétaires desdites maisons, à l'unanimité.

Les membres de l'association seront uniquement les propriétaires des maisons du CLOS DE LA PASTOURELLE N° 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-16-18-20-22-24-26-28-30 ainsi que celles situées sur l'avenue Fléau d'Armes N° 1A-1B-1C-1D-1E. Chaque propriétaire est membre de plein droit de la présente association.

Ensemble ils formeront l'assemblée générale.

Le décès de l'un d'entre eux ne met pas fin à l'association.

L'adresse où toute correspondance peut être valablement adressée, est celle du Président de l'association.

Les copropriétaires doivent se faire représenter par une seule et même personne, sous peine de suspension des droits de vote attachés à leur partie privative. En cas de démembrement de la propriété, les droits seront exercés par l'usufruitier.

Chaque propriétaire s'engage à respecter les présents statuts en tous points sans aucune exception ni réserve. Le règlement intérieur repris ci-après, fait intégralement partie des présents statuts. Par la présente.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet une maison du CLOS DE LA PASTOURELLE, tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, même les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces statuts, qu'il devra s'y soumettre et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, devant en outre respecter les décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

L'association a pour but la gestion des parties communes prises en charge par lesdites maisons, telles que plus amplement définies à l'acte de base modificatif précité.

Le patrimoine de l'association doit être affecté à cette fin.

Il est précisé que l'association n'aura d'autre capital que les appels de fonds nécessaires en vue de garantir la bonne gestion des parties communes.

Le patrimoine de l'association ne peut être composé que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son but.

Article 2. Charges communes

Sont communes, toutes les charges et tous les frais relatifs à l'entretien, l'usage, la réfection, le remplacement, la gestion des choses communes (à savoir la gestion des zones vertes comprises côté de la rue de Genève derrière les maisons numéros 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24-26-28-30 jusqu'à l'escalier d'accès au clos, ainsi que le chemin situé derrière les maisons numéros 1-3-5-7-9-11 et l'élagage régulier des arbres situés sur les parcelles des maisons numéros 7 et 9 – voir plan en annexe); toutes autres dettes encourues dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires ou dus par eux en raison de la chose commune; les frais de procédure engagés par ou contre l'ensemble des copropriétaires; les impôts, taxes et rétributions dues pour les choses communes, s'ils ne sont pas enrôlés à charge d'un des copropriétaires.

Toutes les charges communes seront réparties entre les propriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes.

Article 3. Gestion des parties communes

Afin de statuer valablement, la moitié des membres doit être présente. Chaque membre peut se faire représenter par un autre membre porteur d'une procuration écrite. La majorité des trois/quarts des membres présents ou représentés est requise pour toute décision relative aux choses communes. Les propriétaires décideront annuellement, en assemblée générale, des modalités de gestion des choses communes et des comptes à établir, à vérifier et à approuver à cet égard.

L'assemblée générale annuelle aura lieu dans le courant du mois d'octobre à l'endroit indiqué dans les convocations.

La convocation est faite par le Président et indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Les intéressés doivent notifier au président par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue de l'organe de gestion à la date de l'envoi.

La gestion sera confiée à un organe de gestion qui sera composé d'un président, un trésorier, un secrétaire et trois membres désignés en assemblée générale des copropriétaires des maisons, pour une durée de deux ans renouvelables et qui agiront bénévolement. Ils devront tous être propriétaires ou titulaires de droits réels d'une des maisons unifamiliales. Le président, le trésorier, le secrétaire et les trois membres formeront ensemble un collège et seront seuls habilités à prendre sans avoir à s'en

référer préalablement aux autres, toute décision relative à l'administration provisoire des parties communes, ainsi que toute décision urgente ou conservatoire.

L'organe de gestion gèrera le compte bancaire sur lequel les provisions de charges seront versées et dont l'accès sera réservé au président et au trésorier (2 signatures).

Chaque propriétaire versera sur ledit compte une provision pour faire face aux dépenses récurrentes ou autres; le montant de cette provision sera déterminé par l'assemblée générale. En cas de départ la quote-part non consommée de la provision sera restituée au propriétaire sortant en fonction de l'entrée en jouissance du nouveau propriétaire et cette quote-part sera réclamée à ce dernier.

Il souscrira également une assurance responsabilité civile et défense en justice au nom des copropriétaires de maisons. Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires.

Il conservera, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure relative aux parties communes.

Il soumettra une fois par an, lors d'une assemblée générale, aux propriétaires des maisons un rapport de gestion et soumettra un budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes ainsi qu'éventuellement un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires.

Chaque propriétaire est tenu d'informer l'organe de gestion de toute nécessité ou utilité d'intervention.

Le propriétaire qui refuse d'approuver une décision portant sur un acte d'administration nécessaire pourra y être contraint par le juge, conformément aux termes de l'article 577-2, paragraphe 6 du Code civil.

Deux membres de l'organe de gestion, désignés par l'assemblée générale, représenteront les propriétaires des maisons au comité du Clos de la Pastourelle.

Il aura qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant et veillera à faire le nécessaire (procuration) pour pouvoir représenter valablement l'ensemble de 26 propriétaires des maisons.

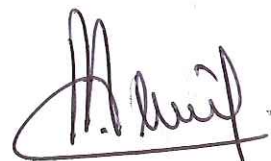
Article 4. Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires concernant les parties communes, l'organe de gestion sera la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré son intervention, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

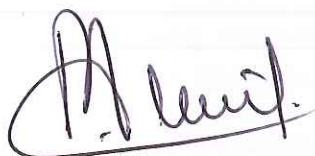


En cas de désaccord entre certains propriétaires et l'organe de gestion, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent. »

ANNEXE à l'acte reçu le 09/01/2014
par le Notaire Catherine LUCY à
WELLIN et signé «NE VARIETUR»
par les parties et Nous Notaire.



ENREGISTRE *trois* RÔLES *par* RENVOI
A SAINT-HUBERT LE *vingt-deux* janvier 2014
VOL. 702 FOL. 52 CASE 2
Reçu : cinquante euros

(50,- euros)

LE RECEVEUR,

L. DELACOLLETTE