

Acte de naissance 7-11-1990 14 R. 13410.

ETUDE KANTOOR

DE

VAN

M^{re}_{ter} Charles Donnay de Vos te Steene

NOTAIRE NOTARIS

A

TE

SAINT-JOSSE-TEN-NOODE

SINT-JOOST-TEN-NODE

Rue Royale ²³¹~~298~~ Koningsstraat ²³¹~~298~~

1210 BRUXELLES

1210 BRUSSEL

TEL. (02) 217 65 04

Détenteur des minutes des notaires
Houder der minuten van notarissen

Pierre Muylle
Edgard Muylle
Johan Van Oekel

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE SIS A
MOULUVE SAINT PIERRE, RUE DES BALNIERES 18

CHAPITRE I.

EXPOSE GENERAL.

ARTICLE 1.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article cinq cent septante sept bis paragraphe premier du code civil, (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre) il est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble régissant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ainsi que la destination des locaux.

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

ARTICLE 2.

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

Ces modifications ne seront point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leur cessionnaire.

ARTICLE 3.

Le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur forment avec l'acte de base le statut immobilier de l'immeuble.

CHAPITRE II.

STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION 1. : Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE 4.

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction le propriétaire de l'appartement numéro 1 aura la jouissance perpétuelle exclusive et privative de tout le terrain non bâti à charge pour lui d'en supporter tous les frais, charges et impôts y afférant, ledit terrain devant avoir au minimum l'aspect d'une pelouse en bon état d'entretien. Les propriétés privatives sont les appartements, chambres, studio, magasin et bureau.

Néanmoins, pour la facilité de la rédaction, les parties privatives seront uniquement dénommées éléments privatifs.

ARTICLE 5.

Les parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain, sont divisées en mille/millièmes attribués aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ses éléments privatifs.

ARTICLE 6.

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 est reproduit dans l'acte de base lui-même.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des éléments privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations dans une partie quelconque de l'immeuble, par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes telle qu'elle est reproduite à l'acte de base ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix.

Toutefois, deux appartements ou bureaux adjacents de niveaux différents pourront être réunis par un escalier intérieur et former un appartement dit Duplex.

Ils pourront ultérieurement être rétablis à nouveau suivant le modèle du type normal. Mais les travaux nécessaires pour apporter ces modifications devront être exécutés de manière à ne troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble que dans la moindre mesure. Il sera par conséquent utilisé des procédés de travail réduisant les inconvénients au minimum.

ARTICLE 7.

Les parties communes de l'immeuble comportent (la présente énumération étant énonciative et non limitative) : La totalité du terrain, sous réserve du droit de jouissance stipulé à l'article 4, des fondations, l'ossature du

bâtiment, les gros murs de façade, les pignons et des re-fonds, les ornements extérieurs des façades, les appuis de fenêtres, les égouts, les canalisations d'eaux, de gaz et d'électricité, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des water-closet, les gaines à canalisations principales diverses, l'entrée de l'immeuble avec la porte, l'escalier, la cage d'escaliers, et d'une manière générale toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, et l'usage.

ARTICLE 8.

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

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

ARTICLE 9.

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'élément privatif à l'exclusion des parties communes et notamment le revêtement du sol, avec le soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés, les cloisons séparant entre eux les éléments privatifs, les fenêtres avec leurs garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des éléments privatifs, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes, le plafonnage des plafonds, le plafonnage et la décoration intérieure, les radiateurs et tuyauteries affectés à l'usage particulier d'un élément privatif, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des éléments privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant et même ce qui se trouve à l'extérieur des locaux privatifs, mais servant à l'usage exclusif desdits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

ARTICLE 10.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de la partie privative lui appartenant dans les limites fixées par le présent règlement à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui

puisse compromettre la solidité des constructions.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents ou 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.

ARTICLE 11.

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des voix. Le coût des travaux sera à la charge du propriétaire faisant exécuter les travaux.

ARTICLE 12.

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 décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des voix.

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

ARTICLE 13.

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphone sans fil ou de radio, ou télévision.

Néanmoins, il est interdit de placer une antenne extérieure; les propriétaires pourront cependant se raccorder à la télédistribution ou à tout autre organisme de transmission des chaînes de télévision moyennant participation dans les frais de raccordement d'installation.

ARTICLE 14.

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire dans les locaux contigus, même d'un autre immeuble, à condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble. L'assemblée pourra subordonner son

autorisation à des conditions particulières.

SECTION II. : Service et administration de l'immeuble.

ARTICLE 15.

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

La durée de son mandat est d'une année allant d'une assemblée générale à celle de l'année suivante. Il est rééligible. Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de dix millièmes en remplit les fonctions; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires ne nomme un autre gérant.

L'émolument du gérant est fixé annuellement par l'assemblée générale, avant sa nomination.

Cet émolument peut être modifié sur décision de l'assemblée générale, prise à la majorité simple des voix.

Est nommé gérant statutaire monsieur Armand Fire, demeurant à Woluwe Saint Pierre, rue des Pannières, 14 A, qui restera en fonction jusqu'à la première réunion de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires.

ARTICLE 16.

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

ARTICLE 17.

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

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

ARTICLE 18.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, dans l'agglomération bruxelloise, le premier mercredi du mois de février, aux heures et lieux indiqués par le gérant qui convoque.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assem-

blée est convoquée à la diligence du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas dans la quinzaine lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant au moins trois cents/millièmes.

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

ARTICLE 19.

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 aux copropriétaires contre décharge signée par ce dernier.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de la convocation sera de cinq jours au moins et dix jours au plus.

ARTICLE 20.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque; tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "DIVERS", à moins qu'il ne s'agisse que de choses de minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour. Cependant, il est loisible aux membres présents de discuter toutes autres questions, mais sans que celles-ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire.

ARTICLE 21.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

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

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant sera tenu de les représenter et de voter en leur lieu et place, suivant les instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal.

Tout propriétaire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire.

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, à défaut de quoi le

mandat est réputé inexistant.

Dans le cas où par la suite d'ouverture de succession ou de toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouvait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propiétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Un copropriétaire peut toujours être représenté par son conjoint.

ARTICLE 22.

L'assemblée détermine pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son Président et son vice-Président; ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de dix millièmes; en cas d'égalité des droits, la présidence appartient au plus âgé d'entre eux.

Le président désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée.

ARTICLE 23.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée. Une liste de présence qui sera certifiée par le président, ou, à défaut, par le vice-président.

ARTICLE 24.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale mais de 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 simple des voix; celles relatives à des transformations ou modifications du gros-oeuvre ou aux choses communes nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix, conformément aux stipulations

de l'article onze; celles intéressant le style et l'harmonie de l'immeuble nécessitent l'unanimité des voix conformément aux stipulations de l'article douze.

Toutefois, les décisions relatives aux éléments intéressant le confort de l'immeuble (chauffage central et ses accessoires pour les parties communes), ascenseur, autolift, téléphone intérieur, parlophone, télédistribution, minuterie, et autres appareils mécaniques ou techniques) sont prises à la majorité des trois/quarts des voix.

ARTICLE 25.

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils disposent de millièmes.

ARTICLE 26.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble au moins cinq cents 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 valablement quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE 27.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra les communiquer un mois au moins à l'avance aux copropriétaires; le président a mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et devra faire rapport à l'assemblée de sa mission en formulant ses propositions.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier arrêté fin mars, juin, septembre et décembre.

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

ARTICLE 28.

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

Tout propriétaire peut demander de consulter le registre

des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit à désigner par l'assemblée générale et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

SECTION 3. - Travaux-répartition des charges et recettes communes.

a) Entretien et réparations.

ARTICLE 29.

Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes proportionnellement à sa part dans les diverses parties communes fixées à l'acte de base.

Il en est ainsi de toutes les dépenses ayant pour objet l'entretien et le fonctionnement du chauffage des parties communes, les honoraires du gérant, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau pour les parties communes de l'immeuble, les frais d'électricité des parties communes, les primes d'assurance, l'abonnement d'entretien et de nettoyage des parties communes.

Les énumérations ci-dessus sont données à titre exemplatif et non limitatif.

Les premiers frais de gérance, chauffage compris, incomberont aux acquéreurs, dès la signature de leur acte d'acquisition.

ARTICLE 30.

Les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations et d'assurance de l'ascenseur et de l'auto-lift et de leur machinerie, ainsi que les autres frais seront répartis au prorata des millièmes attribués à chaque élément privatif.

ARTICLE 31.

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

ARTICLE 32.

Réparations urgentes; le gérant a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation (exemple : conduites d'eaux crevées, tuyauteries extérieures, gouttières etc...).

ARTICLE 33.

Réparations indispensables mais non urgentes; ces travaux peuvent être demandés par le gérant ou un copropriétaire et seront soumis à une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire. Ils seront décidés à la majorité simple des voix.

ARTICLE 34.

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration; ces travaux doivent être demandés par au moins un/cinquième des voix et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire ou ordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'avec une majorité des trois/quarts des voix prenant part au vote.

ARTICLE 35.

Les copropriétaires devront en cas de nécessité donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations et nettoyage des parties communes.

À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier 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 bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant de telle manière que l'on puisse avoir accès en cas de nécessité.

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

3. Impôts - responsabilité civile - charges.

ARTICLE 36.

À moins que les impôts relatifs à la Résidence ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes, tels qu'ils sont établis à l'article six.

ARTICLE 37.

La responsabilité du fait de l'immeuble et de façon générale les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'a-

gisse des choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle serait engagée, qu'il soit tiers ou copropriétaire.

ARTICLE 38.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par son fait personnel, il supportera seul cette augmentation.

C. Recettes.

ARTICLE 39.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la même proportion que sa participation aux dépenses communes.

SECTION IV. - ASSURANCES ET RECONSTRUCTION.

a) immeuble.

ARTICLE 40.

L'assurance, tant des choses privées à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite, pour les copropriétaires, par les soins du gérant, contre les risques d'incendie, de la foudre, des explosions causées par le gaz, des accidents causés par l'électricité et le recours éventuel de l'un des occupants contre les autres occupants et propriétaires, de même que le recours des locataires et voisins, la perte des loyers, les dégâts qui pourraient être causés par l'eau, notamment en cas d'incendie, le tout, pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale et auprès des compagnies choisies par celle-ci.

Le gérant devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables.

Les copropriétaires seront tenus, si nécessaire, de prêter leur concours pour la conclusion de ces assurances et de signer les pièces requises; faute par eux de ce faire, le gérant pourra, de plein droit, et sans mise en demeure, les signer valablement en leur place.

ARTICLE 41.

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE 42.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des propriétaires ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des propriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ces derniers.

ARTICLE 43.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Toutefois, il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur apporter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE 44.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel :

Le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus value de son bien et à concurrence de cette plus value.

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

B. Si le sinistre est total.

L'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera 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 règlement dans le délai.

Toutefois pour le cas où une 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 copro-

priétaires en font la demande, de céder à ceux-ci, dans le mois de la décision de cette assemblée (ou si tous ne désiraient pas acquiescer à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande) tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant leur part dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un tiers 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 un/tiers d'année en année avec les intérêts, au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront ou partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans la superficie.

ARTICLE 45.

A. Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils devront les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

B. Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeront 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 copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

b) Responsabilité civile.

ARTICLE 46.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les dégâts matériels et les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger au service de l'immeuble.

Le montant de cet assurance sera soumis à l'assemblée

générale.

Les primes seront payées par le gérant. Elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun payant dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

De même une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par tous les copropriétaires et ce, par les soins du gérant, contre les accidents du travail pouvant survenir à tout personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.

Le montant de cette assurance sera soumis à l'assemblée générale. Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par les copropriétaires à titre de charges communes.

SECTION V. - DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE 47.

Il ne pourra être tenu aucun café, brasserie, commerce alimentaire, snack-bar, restaurant, ou similaire.

Pour le cas où l'occupant d'un appartement, bureau ou magasin, exercerait une profession libérale ou autre, ou un bureau de représentation, il sera permis d'apposer sur la porte particulière des appartements, une plaque indiquant les nom et profession de l'occupant, conformément à ce qui est dit à l'article 74.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble, notamment :

1° Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral.

2° Aucun établissement ou commerce qui par le bruit, l'odeur ou les émanations pourraient nuire aux voisins.

3° Aucun hôpital, maison de santé, maternité, sage-femme prenant des pensionnaires, clinique, établissement de désinfection ou industrie ou profession similaire.

4° Aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans l'autorisation expresse de l'assemblée.

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareils dépôts, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux autres copropriétaires par cette aggravation des risques.

Les stipulations du présent article constituent des obligations réelles suivant les locaux en quelque main qu'ils passent et opposables à tout propriétaire et titulaire de droits réels ou de jouissance sur les locaux.

Les baux devront contenir la mention que le preneur a connaissance de ces obligations et qu'il s'engage à s'y soumettre.

Les contrevenants seront passibles de dommages et intérêts.

CHAPITRE III. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

SECTION I. - GENERALITES.

ARTICLE 48.

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

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales.

En cas d'aliénation d'une portion de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre des procès-verbaux et l'inviter à en prendre connaissance.

Ce livre des procès-verbaux devra être mis à la disposition et communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires ou ayants-droit.

Le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble est soumis aux prescriptions de ce livre des procès-verbaux et aux décisions y consignées.

Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION II. - ENTRETIEN.

ARTICLE 49.

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

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver à l'immeuble un aspect de bonne tenue et de bon entretien, le tout en conformité avec les prescriptions spéciales prévues à ce sujet par l'acte de base.

ARTICLE 50.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tous temps et ne pourront jamais servir de dépôt, même occasionnel, à des objets quelconques. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Les tapis et carpettes ne pourront être secoués ni battus

dans l'immeuble; les occupants devront utiliser des appareils prévus à cet effet.

ARTICLE 51.

Il ne pourra être fait dans les parties communes aucun travail de ménage tels que crossage de tapis, literies, habits, cirage de chaussure et coetera.

ARTICLE 52.

Les habitants ne pourront avoir des animaux qu'à titre de tolérance; si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait, à la simple majorité des votants, retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cinquante francs par jour de retard à partir de la signification de la décision de l'assemblée générale et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve.

SECTION III. - CHAUFFAGE CENTRAL - CONSOMMATION D'EAU.

ARTICLE 53.

- × A. L'immeuble est pourvu d'un chauffage central; la chaudière est alimentée au gaz.

Pour les parties communes, le chauffage fonctionnera suivant les directives de l'assemblée générale prises à la majorité des voix.

La participation aux frais à ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants suivant les décisions de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Pour les parties privatives: chaque radiateur est doté d'un calorimètre; le propriétaire d'une partie privative devra payer une redevance suivant le relevé des calorimètres, effectué par une firme désignée par le gérant, et ce, à chaque décompte effectué par le gérant.

B. Le gérant calculera le montant dû pour la consommation privée de l'eau, en multipliant l'indice de consommation (en hectolitres) des compteurs privés d'eau par le prix pour la consommation d'un hectolitre, avec comme minimum, le prix de l'abonnement.

SECTION IV. - GERANCE.

ARTICLE 54.

Le gérant est élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir de la manière indiquée à l'article quinze.

Si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas rémunéré, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale.

ARTICLE 55.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs et au bon fonctionnement de l'ascenseur et de l'autolift, ainsi que de tous autres appareillages communs.

Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur décision de l'assemblée générale, statuant comme il est dit aux articles 33 et 34, les autres réparations.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui le droit.

Il désigne la firme chargée d'effectuer le relevé des calorimètres, et effectue au moins une fois l'an le récompte de consommation au chauffage suivant le relevé des calorimètres.

Il est chargé de relever les compteurs particuliers d'eau, et d'effectuer au moins une fois l'an le récompte de consommation d'eau.

ARTICLE 56.

Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble, et aux travaux de nettoyage.

ARTICLE 57.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis à vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport à l'assemblée générale, laquelle décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs; en cas d'urgence, il prendra toutes les mesures conservatoi-

res.

ARTICLE 58.

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il y a lieu.

Il présente trimestriellement ses comptes à chaque copropriétaire.

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

Le montant de la provision de base est fixé à cent francs par millième. Ce montant pourra être modifié par l'assemblée générale.

L'assemblée pourra décider aussi la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Le gérant a le droit de réclamer aux acquéreurs, dès la signature de leur acte authentique, les provisions fixées; à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner le propriétaire en défaut.

Les sommes dues par le défaillant produiront, de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux de dix pour cent l'an nets d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront y suppléer et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'élément privatif du défaillant est donné en location, le gérant a délégation pour toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis à vis de son bailleur des sommes versées au gérant.

SECTION V. - CHARGES COMMUNES.

ARTICLE 59

De même que les charges d'entretien et la réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, pour l'entretien des parties communes, la rémunération de toute personne au service de l'immeuble, les verse-

ments à la sécurité sociale et les frais d'assurance relatifs à ces personnes, les frais d'achat, d'entretien, et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les honoraires du gérant, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance, et coetera.

De même, les frais d'éclairage des parties communes, la consommation de courant électrique pour l'ascenseur et l'auto-lift, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations.

ARTICLE 60.

Les consommations individuelles de chauffage, de l'eau, de l'électricité et tous les frais relatifs à ces services, seront payés et supportés par chaque propriétaire.

ARTICLE 61.

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

SECTION VI . - TRANQUILLITE.

ARTICLE 62.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique du "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 à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévision, ou pick-up, est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommodent les autres occupants de l'immeuble.

L'utilisation des appareils de télévision ne pourra se faire que conformément à ce qui a été stipulé à l'article 13.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ceux-ci, de manière à ne pas troubler les réceptions.

Les appartements ne peuvent être loués qu'à une personne ou à une seule famille, avec interdiction de sous-louer ou de céder le bail.

ARTICLE 63.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du gérant.

ARTICLE 64.

Les caves ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'un élément privatif.

Il peut être procédé entre copropriétaires à des échanges de caves.

ARTICLE 65.

Les copropriétaires et leurs ayant-droit devront satisfaire à toutes les charges de police de ville et de voirie.

SECTION VII. - ASPECT.

ARTICLE 66.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, ni garde-manger, ni linges, sauf sur le balcon.

Ils devront veiller à ce qu'on ne laisse pas tomber d'eau qui pourrait rejaillir sur les étages inférieurs.

ARTICLE 67.

Aucun battage ou secouage d'effets, d'habillement, objet de literies, tapis, carpettes et autres objets ne pourra être effectué aux fenêtres.

SECTION VIII. - MESURES DE SECURITE D'INTERET GENERAL.

ARTICLE 68.

Il est formellement interdit de jeter dans les vide-poubelles, des bouteilles, journaux, branches, fleurs à longue tige, planche, briques, et en général tous objets susceptibles d'obstruer les conduites, de les détériorer ou de blesser le personnel.

Un endroit sera réservé à proximité du vide-poubelle, où ces objets pourront être déposés et d'où ils seront évacués.

Les paquets contenant des déchets à déverser dans le vide-poubelle doivent être de très petite dimension afin d'éviter les obstructions.

Les poussières provenant des vidanges des aspirateurs ne

peuvent être déversées directement; elles doivent au préalable être emballées hermétiquement afin d'éviter l'encrassement des conduites.

ARTICLE 69.

Les déménagements et emménagements devront obligatoirement s'effectuer de l'extérieur. Il est faite interdiction formelle de l'emploi des ascenseurs pour le transport des objets.

ARTICLE 70.

L'accès des plate-formes du huitième étage n'est autorisé que pour l'exécution des travaux d'entretien et autres.

SECTION IX.- PUBLICITE.

ARTICLE 71.

Toute publicité aux étages est interdite, qu'elle soit intérieure ou extérieure.

La publicité pour le magasin doit se rapporter au commerce exercé; elle ne peut être placée que parallèlement au plan de ladite façade et uniquement dans le local privatif.

ARTICLE 72.

Aucune inscription ne pourra être placée dans les escaliers, halls, et passages, sauf pour la première vente des appartements et bureaux.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée d'un appartement une plaque du modèle autorisé par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

ARTICLE 73.

Dans le hall d'entrée il est permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée compétente; cette plaque pourra indiquer les nom et profession de l'occupant, les jours et heures de visite et l'étage de son appartement, bureau ou magasin.

Chaque appartement dispose d'une boîte aux lettres sise dans une niche dans le porche d'entrée; sur cette boîte pourront figurer les nom et profession de son titulaire et l'étage; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

La présente section ne concerne pas la niche sise dans le porche d'entrée, dont question au numéro 2 de la description du rez de chaussée dans l'acte de base. L'utilisation de cet-

te niche ne pourra néanmoins se faire de manière immorale, ni de manière à déprécier l'immeuble; l'assemblée générale des copropriétaires a tout pouvoir pour apprécier la notion de dépréciation de l'immeuble.

SECTION X. -CONCIERGE.

ARTICLE 74.

La faculté d'établir un concierge dans l'immeuble est réservée à l'assemblée générale; celle-ci déterminera le service et le salaire du concierge.

Le concierge sera nommé par le gérant.

SECTION XI. DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE 75.

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre plusieurs d'entre eux, et le gérant:

1°. les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur, seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre désigné de commun accord, ou, à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par le notaire détenteur de la minute de l'acte de base.

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

2° les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes, seront soumises aux tribunaux compétents.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature qu'il 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 y sont soumis de plein droit par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble.

Dans chaque convention, ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles.

Signé ne varietur par les parties et Nous, Notaire, pour demeurer annexé à notre acte de base du dix-sept février mil neuf cent quatre vingt neuf.

DESIGNATION DES APPARTEMENTS

- Appartement du rez-de-chaussée portant le numéro 1, auquel reste attaché la jouissance perpétuelle exclusive et privative de tout le terrain non bâti, à charge de ses propriétaires d'en supporter seuls tous les frais, charges et impôts, ledit terrain devant avoir ou minimum l'aspect d'une pelouse en bon état d'entretien.

- Appartement du premier étage portant le numéro 2.

- Appartement du deuxième étage portant le numéro 3.

- Dans les combles, les studios 1, 2 et 3.

A) Des parties communes étant:

Cage d'escalier, trémies de ventilation/ chute eau usée, dégagement.

B) Des parties privatives étant:

+ Studio 1, kitchenette, escalier, salle de bain, water-closet, chambre.

+ Studio 2, kitchenette, salle de bain, water-closet.

+ Studio 3, kitchenette, escalier, salle de bain, water-closet, chambre.

Plan n° 2

Ce plan représente la coupe transversale ainsi que les façades.

TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES.

Rez de chaussée	229/1.000
1 ^{er}	259/1.000
2 ^e	259/1.000
Combles	253/1.000

	1.000/1.000

DESCRIPTION ET ANALYSE DES PLANS

Plan n°1

- Ce plan donne la situation et l'implantation de l'immeuble.
- Il est, également, le dessin du rez de chaussée; on y remarque:

A) Des parties communes étant:

Sas d'entrée, hall d'entrée avec local compteur, cage d'escalier, local compteur gaz, trémie de ventilation/ chute eau usée

B) Des parties privatives étant:

Hall d'entrée, séjour avec terrasse, cuisine, bureau, chambre, salle de bain, chaufferie, water-closet.

- Il est le dessin du premier et du second étage; on y remarque:

A) Des parties communes étant:

Cage d'escalier, trémies de ventilation/ chute eau usée

B) Des parties privatives étant:

Deux appartements identiques comprenant:

Hall d'entrée, séjour avec terrasse, cuisine, bureau, chambre 1, chambre 2, salle de bain, chaufferie, water-closet.

- Il est, enfin, le dessin des combles; on y remarque: