

Première annexe.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

## R E G L E M E N T   G E N E R A L

le la copropriété relatif à un immeuble à appartements dénommé "RESIDENCE FOR EVER" sis à Evere, à l'angle de l'avenue des Anciens Combattants et de l'avenue Franz Guillaume, contenant d'après titre cinq ares quarante-deux centiares, cadastrée ou l'ayant été section C, numéro 21/M, sur quatre ares septante-neuf centiares.

## T A B L E   D E   M A T I E R E S

### CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.-

ARTICLE UN - STATUT DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE DEUX - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE TROIS - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

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

#### SECTION I.

#### Copropriété indivise et propriété privative.-

ARTICLE QUATRE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE CINQ - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE SIX - PARTIES PRIVATIVES.

ARTICLE SEPT - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE HUIT - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

ARTICLE NEUF - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.

ARTICLE DIX - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE ONZE - VOLETS - PERSIENNES - TELEPHONIE SANS FIL - RADIOVISION.

ARTICLE DOUZE - COMMUNICATION AVEC LES IMMEUBLES VOISINS.

ARTICLE TREIZE - DESTINATION DES GARAGES.

#### SECTION II.-

#### Service et administration de l'immeuble.-

ARTICLE QUATORZE - GERANT - NOMINATION ET REVOQUE.

ARTICLE QUINZE - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

ARTICLE SEIZE - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

ARTICLE DIX-SEPT - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE.

ARTICLE DIX-HUIT - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.

ARTICLE DIX-NEUF - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.

ARTICLE VINGT - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.

ARTICLE VINGT-ET-UN - PRESIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLEES.

ARTICLE VINGT-DEUX - BUREAU.

ARTICLE VINGT-TROIS - LISTE DE PRESENCE.

ARTICLE VINGT-QUATRE - MAJORITES.

ARTICLE VINGT-CINQ - NOMBRE DE VOIX.

ARTICLE VINGT-SIX - QUORUM DE PRESENCE.

ARTICLE VINGT-SEPT - COMPTES DE GESTION.

ARTICLE VINGT-HUIT - PROCES-VERBAUX.

SECTION III.-

Répartition des charges et recettes communes.-

A. Entretien et réparations.

ARTICLE VINGT-NEUF - CONTRIBUTION.

ARTICLE TRENTE - FRAIS ASCENSEUR.

ARTICLE TRENTE-ET-UN - CATEGORIES.

ARTICLE TRENTE-DEUX - REPARATIONS URGENTES.

ARTICLE TRENTE-TROIS - TRAVAUX ET REPARATIONS  
INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS.

ARTICLE TRENTE-QUATRE - REPARATIONS ET TRAVAUX NON  
INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE  
AMELIORATION.

ARTICLE TRENTE-CINQ - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.

B. Impôts - Responsabilité civile - Charges.

ARTICLE TRENTE-SIX - IMPOTS.

ARTICLE TRENTE-SEPT - REPARTITION DES CHARGES.

ARTICLE TRENTE-HUIT - AUGMENTATION DES CHARGES.

C. Recettes.

ARTICLE TRENTE-NEUF - RECETTES.

SECTION IV.

Assurances - Reconstruction.-

ARTICLE QUARANTE - ASSURANCE COMMUNE.

ARTICLE QUARANTE-ET-UN - SURPRIME.

ARTICLE QUARANTE-DEUX - EXEMPLAIRES.

ARTICLE QUARANTE-TROIS - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE - AFFECTATION DES INDEMNITES.

ARTICLE QUARANTE-CINQ - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.

ARTICLE QUARANTE-SIX - ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS.

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.-

ARTICLE QUARANTE-SEPT - MAJORITE.

ARTICLE QUARANTE-HUIT - PROCES-VERBAUX.

SECTION I.

Entretien.-

ARTICLE QUARANTE-NEUF - TRAVAUX D'ENTRETIEN.

ARTICLE CINQUANTE - ENTRETIEN CHEMINEES.

SECTION II.

Aspect.-

ARTICLE CINQUANTE-ET-UN - ESTHETIQUE.

SECTION III.

Ordre intérieur.-

ARTICLE CINQUANTE-DEUX - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS - TRAVAUX DE MENAGE.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - INSTALLATION DU GAZ.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ - ANIMAUX.

SECTION IV.

Moralite - Tranquillité.-

ARTICLE CINQUANTE-SIX - OCCUPATION EN GENERAL.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT - BAUX.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT - CHARGES MUNICIPALES.

SECTION V.

Ascenseur.-

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - USAGE.

SECTION VI.

Destination des locaux.-

ARTICLE SOIXANTE - DESTINATION DES APPARTEMENTS.

ARTICLE SOIXANTE-ET-UN - PUBLICITE.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX - DEPOTS INSALUBRES.

SECTION VII.-

Nettoyage des parties communes.-

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - NETTOYAGE.

SECTION VIII.-

Gérance.-

ARTICLE SOIXANTE-CINQ - CONSEIL DE GERANCE.

ARTICLE SOIXANTE-SIX - NOMINATION DU GERANT.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT - ATTRIBUTION DU GERANT.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT - ENTRETIEN GENERAL.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF - CONTESTATIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES.

ARTICLE SEPTANTE - COMPTES DU GERANT.

ARTICLE SEPTANTE-ET-UN - PROVISIONS.

SECTION IX.-

Charges communes.-

ARTICLE SEPTANTE-DEUX - DETERMINATIONS.

ARTICLE SEPTANTE-TROIS - EAU, GAZ ET ELECTRICITE.

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE - MODIFICATIONS.

SECTION X.-

Dispositions générales.-

ARTICLE SEPTANTE-CINQ - LITIGES.

ARTICLE SEPTANTE-SIX - DIVERS.

---

R E G L E M E N T   G E N E R A L  
D E   C O P R O P R I E T E

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.-

ARTICLE UN - STATUT DE L'IMMEUBLE.-

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577 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 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 en dépendent s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs. Elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

ARTICLE DEUX - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.-

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 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 détermine.

Ces modifications ne sont pas 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 leurs cessionnaires.

ARTICLE TROIS - REGLEMENT DE COPROPRIETE.-

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété ou statut immobilier.

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.-

SECTION I.

Copropriété indivise et propriété privative.-

ARTICLE QUATRE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.-

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

Les propriétés privatives sont dénommées "APPARTEMENTS", "GARAGES" "BUREAU".

ARTICLE CINQ - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.- Les parties communes sont divisées en DIX MILLE/DIXMILLIEMES attribuées aux appartements, garages et bureau dans la proportion des valeurs et superficies respectives de ces éléments privatifs.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments privatifs dont l'immeuble est constitué, est établie à l'article six ci-après.

ARTICLE SIX - PARTIES PRIVATIVES.-

TABEAU indiquant les dénominations des parties  
privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de  
ces parties privatives dans les parties communes.

## SOUS-SOL:

|   |           |
|---|-----------|
| - quatorze caves portant les numéros 1 à 14.              |           |
| - le garage numéro 1, avec quatre-vingts/<br>dixmillièmes | 80/10.000 |
| - le garage numéro 2, avec quarante-<br>cinq/dixmillièmes | 45/10.000 |
| - le garage numéro 3, avec quarante-<br>cinq/dixmillièmes | 45/10.000 |
| - le garage numéro 4, avec septante<br>/dixmillièmes      | 70/10.000 |

## REZ-DE-CHAUSSEE:

|  |            |
|--|------------|
| - le bureau dénommé "rez gauche"         |            |
| avec six cent septante-huit/dixmillièmes | 678/10.000 |
| - l'appartement dénommé "rez droit"      |            |
| avec sept cent cinquante/dixmillièmes    | 750/10.000 |

## PREMIER ETAGE:

|   |            |
|---|------------|
| - l'appartement dénommé "I gauche"      |            |
| avec six cent soixante-six/dixmillièmes | 666/10.000 |
| - l'appartement dénommé "I droit"       |            |
| avec sept cent huit/dixmillièmes        | 708/10.000 |

## DEUXIEME ETAGE:

|   |            |
|---|------------|
| - l'appartement dénommé "II gauche"     |            |
| avec six cent soixante-six/dixmillièmes | 666/10.000 |
| - l'appartement dénommé "II droit"      |            |
| avec sept cent huit/dixmillièmes        | 708/10.000 |

## TROISIEME ETAGE:

|   |            |
|---|------------|
| - l'appartement dénommé "III gauche"    |            |
| avec six cent septante-six/dixmillièmes | 676/10.000 |
| - l'appartement dénommé "III droit"     |            |
| avec sept cent vingt/dixmillièmes       | 720/10.000 |

## QUATRIEME ETAGE:

|   |            |
|---|------------|
| - l'appartement dénommé "IV gauche"     |            |
| avec six cent septante-six/dixmillièmes | 676/10.000 |
| - l'appartement dénommé "IV droit"      |            |
| avec sept cent vingt/dixmillièmes       | 720/10.000 |

## CINQUIEME ETAGE:

|   |            |
|---|------------|
| - l'appartement dénommé "V gauche"      |            |
| avec six cent septante-six/dixmillièmes | 676/10.000 |
| - l'appartement dénommé "V droit"       |            |
| avec sept cent vingt/dixmillièmes       | 720/10.000 |

## SIXIEME ETAGE :

|   |            |
|---|------------|
| - l'appartement dénommé "VI gauche"     |            |
| avec six cent septante-six/dixmillièmes | 676/10.000 |
| - l'appartement dénommé "VI droit"      |            |
| avec sept cent vingt/dixmillièmes       | 720/10.000 |

## ENSEMBLE: DIX MILLE/DIXMILLIEMES

10.000/10.000

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 qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des

dixmille/dixmillièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des propriétaires, sauf en ce qui concerne les réserves prévues dans l'acte de base qui précède au profit de la société "Horizon Promotion".

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement, deux appartements d'un même niveau, ou de réunir deux appartements de niveaux différents, se touchant par le plancher et le plafond, de façon à former un appartement "duplex".

Dans ce cas, les dixmillièmes attachés aux deux appartements réunis seront additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin; dans ce cas le réajustement du nombre de dixmillièmes des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire qui a reçu l'acte de base, sur les indications de l'architecte, le total des dixmillièmes attachés aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des dixmillièmes attachés aux deux appartements du type normal.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive, mais il ne pourra jamais y avoir plus de quatre appartements par niveau.

#### ARTICLE SEPT - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.-

Les parties communes de l'immeuble sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative):

- le sol du terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etcoetera...), les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout-à-l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements;

- dans tout l'immeuble: l'escalier avec sa cage, l'ascenseur avec sa gaine et sa machinerie, les paliers des étages, les gaines, les cheminées et les cheminées de ventilation, les vide-poubelles et l'emplacement du passage des tuyaux;

- la toiture avec ses canalisations et descentes d'eaux pluviales.

L'installation des canalisations du chauffage central (radiateurs et canalisations) se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif; sont parties privatives, mais il ne peut y être apporté de modifications sans accord de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires, cette assemblée fixant les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter.

Et, en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées

de droits réels ou saisies qu'avec les parties privatives dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

**ARTICLE HUIT - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.-**

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou autre élément privatif à l'exception des parties communes et, notamment, le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat, en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou autre partie privative, soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou partie privative et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à son usage (par exemple: conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etc...).

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son appartement, 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 aux dispositions de l'article suivant.

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements, de sorte qu'il y ait plus de quatre appartements aux étages type.

**ARTICLE NEUF - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.-**

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

**ARTICLE DIX - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.-**



Sous réserve des stipulations de l'acte de base, rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE ONZE - VOLETS - PERSIENNES - TELEPHONIE SANS FIL - RADIOVISION.-

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Sauf ce qui est dit à l'acte de base, les propriétaires pourront établir des postes de télévision, de téléphonie sans fil ou de radiovision, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

ARTICLE DOUZE - COMMUNICATION AVEC LES IMMEUBLES CONTIGUS.-

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 avec les maisons contiguës, à la 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.

Contrairement à ce qui précède, le constructeur pourra, au cours de la construction et au plus tard avant l'achèvement complet de l'immeuble, pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures ou portes, pour faire communiquer un appartement avec les immeubles contigus et ce sans avoir à obtenir l'accord de l'assemblée générale.

ARTICLE TREIZE - DESTINATION DES GARAGES.-

Les garages sont destinés à garer des voitures automobiles servant au transport de personnes, à l'exclusion de toute voiture de louage (taxi et voiture de location) et de toute voiture servant au transport des marchandises.

Toutefois, le propriétaire ou le locataire ou les personnes ayant un droit de jouissance d'un appartement dans l'immeuble pourront y garer une petite camionnette leur appartenant.

SECTION II.

Service et administration de l'immeuble.-

ARTICLE QUATORZE - GERANT - NOMINATION ET ATTRIBUTIONS.-

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

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de dixmillièmes en remplit les fonctions; en cas d'égalité de droit, la fonction est dévolue au plus âgé.

Le premier gérant (personne physique ou morale) sera la société anonyme "Horizon Promotion" ou toute personne physique ou morale désignée par elle, et ce pour un terme de trois ans, après la réception définitive des parties communes.

Les émoluments du gérant seront ceux habituellement pratiqués à Bruxelles.

ARTICLE QUINZE - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.-

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

ARTICLE SEIZE - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.-

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dument 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 DIX-SEPT - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE.-

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération de Bruxelles, au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui convoque.

Sauf décision contraire de la part du gérant qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandé par des propriétaires possédant ensemble deux mille cinq cents/dixmillièmes.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée peut être convoquée par un des copropriétaires.

ARTICLE DIX-HUIT - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.-

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours au plus à l'avance, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire, contre décharge signée par ce dernier.

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 convocation d'une deuxième assemblée sera de cinq jours au moins et de dix jours au plus.

ARTICLE DIX-NEUF - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.-

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être