

p.41 Article 26.- Nombre de voix.

Article 27.- Quorum de présence.

p.42 Article 28.- Comptes de gestion.

Article 29.- Procès-verbaux.

Section III.

Répartitions des charges et recettes communes.

A. Entretien et réparation.

p.43 Article 30.- Contribution.

Article 31.- Forfait.

Article 32.- Catégories.

Article 33.- Réparations urgentes.

Article 34.- Travaux et réparations indispensables mais non urgents.

Article 35.- Réparations et travaux non indispensables mais entraînant une amélioration ou un agrément.

p.44 Article 36.- Accès aux parties privatives.

B. Impôts - Responsabilité civile - Charges.

Article 37.- Impôts.

Article 38.- Répartition des charges.

Article 39.- Augmentation des charges.

C. Recettes.

p.45 Article 40.- Recettes.

Section IV.

Assurances - Reconstructions.

Article 41.- Assurance commune.

Article 42.- Surprimées.

p.46 Article 43.- Exemplaires.

Article 44.- Encaissement des indemnités.

Article 45.- Affectation des indemnités.

p.47 Article 46.- Assurances supplémentaires.

p.48 Article 47.- Assurances contre les accidents.

Chapitre trois - Règlement d'ordre intérieur.

p.49 Article 48.- Majorité.

Article 49.- Procès-verbaux.

Section I.

Entretien.

p.19 Article 50.- Travaux d'entretien.

Section II.

Aspect.

p.20 Article 51.- Esthétique.

Section III.

Ordre intérieur.

Article 52.- Bois - Charbon.

Article 53.- Dépôts dans les parties communes.

p.21 Article 54.- Travaux de ménage.

Article 55.- Installation du gaz.

Article 56.- Animaux.

Section IV.

Moralité - Tranquillité.

Article 57.- Occupation en général.

p.22 Article 58.- Baux,

Article 59.- Echanges de caves.

Article 60.- Charges communales.

Section V.

Ascenseurs.

p.23 Article 61.- Usage.

Section VI.

Destination des locaux.

Article 62.- Destination des appartements.

Article 63.- Publicité.

p.24 Article 64.- Dépôts insalubres.

Section VII.

Chaudage central urbain et service d'eau chaude.

Article 65.- Fonctionnement et frais.

Section VIII.

Concierge.

p.26 Article 66.- Désignation et congé.

Article 67.- Travail du concierge.

p.27. Article 68.- Logement et salaire.

Section IX.

Gérance.

Article 69.- Conseil de gérance.

Article 70.- Nomination du gérant.

p.28 Article 71.- Attributions du gérant.

Article 72.- Compte du gérant.

p.29. Article 73.- Provisions.

Section X.

Charges communes.

p.30. Article 74.- Déterminations.

Article 75.- Eau - gaz - électricité.

Article 76.- Modifications.

Section XI.

Règlement relatif aux garages.

Article 77.- Occupation.

p.31. Article 78.- Obligations des occupants.

Section XII.

Parc commun.

Article 79.- Destination.

p.32 Article 80.- Modifications.

Article 81.- Usage du parc.

Article 82.- Jeux - Tennis - plaine de sable etcactera.

Article 83.- Plantations.

p.33. Article 84.- Gardien - jardinier.

Article 85.- Police.

Article 86.- Entretien.

Article 87.- Gérant.

Section XIII.

Parking.

p.34 Article 88.- Usage.

Section XIV.

Dispositions générales.

Article 89.- Litiges.

Annexe I.

Règlement général de co-propriété.

Chapitre premier - Exposé général.

Article 1.- Statut du bloc.

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 du bloc réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction du bloc.

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 statut sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques compétent de la situation du bloc.

Article 2.- Règlement d'ordre intérieur.

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 du bloc 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 du bloc à leurs cessionnaires.

Article 3.- Règlement général de copropriété.

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

Chapitre deux - Statut du bloc.

Chapitre I.

Copropriété indivise et propriété privative.

Article 4.- Division du bloc.

Le bloc comportera des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative, des parties communes générales dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires du bloc, chacun

pour une fraction idéale et les parties communes spéciales dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires d'un même pavillon, chacun également pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées "appartement" et "garage".

Article 5.- Répartition des parties communes.

Les parties communes générales sont divisées en trois mille/trois millièmes et les parties communes spéciales en mille/millièmes attribués aux appartements et garages, comme dit à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement.

Article 6.- Modifications des parties privatives.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et garages, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque du bloc ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotités indivises dans les parties communes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale intéressée, prise à l'unanimité de ses membres.

Au cas où un copropriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux appartements distincts, en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement, deux appartements d'un même niveau dans un même pavillon ou de réunir deux appartements de niveaux différents, mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement Duplex ; dans ces deux cas, les millièmes 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 millièmes des appartements modifiés sera fait

par les soins du notaire détenteur de l'acte de base, sur les indications de l'architecte ; le total des milleièmes attachés aux deux appartements modifiés et aux pièces détachées devant correspondre au total des milleièmes attachés aux deux appartements du type original.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble ont peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison, mais il ne pourra jamais y avoir plus de quatre appartements par niveau d'un même pavillon.

Article 7.- Détermination des parties communes.

Les parties communes du bloc sont : (les présentes énumérations étant énonciatives et non limitatives).

A/ Les parties communes générales au bloc :

Le sol ou terrain d'une superficie de quatre-vingt-huit ares cinquante-sept centiares tel que décrit à l'acte de base ci-devant.

La chaufferie avec son accès (escalier et plan incliné).

Les locaux pour Haute Tension et Basse Tension.

Tout l'aménagement du terrain en dehors des constructions propres à chaque Pavillon, notamment les clôtures et entrées érigées sur les limites du dit terrain, les chemins et routes, les parkings, l'accès à la galerie des garages, les plantations et ornementations, l'éclairage, les égouts, les prises d'eau, le matériel destiné à l'entretien du terrain, les panneaux de signalisation.

En un mot tout ce qui, par l'usage ou la destination, concerne l'ensemble du bloc dont il s'agit.

B/ Les parties communes spéciales à chaque Pavillon :

Les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etcetera...) les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façades, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps) les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toute-

fois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements, les galeries des garages, les locaux réservés à la conciergerie, les emplacements pour vélos, pour voitures d'enfants, les dégagements, les sas, les locaux compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, poubelles, hall d'entrée, les escaliers avec leurs cages, les ascenseurs avec leurs cages et leurs machineries, les paliers des étages avec réduits, les gaines, etcactera... .

La terrasse-toit avec canalisations et descentes d'eau pluviale ainsi que les locaux séchoirs.

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

Et, en général, toutes les parties du Pavillon qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communs au Pavillon 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 ou saisies qu'avec les appartements et garages dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

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

Article 8.- Détermination des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local 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 aductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, évier, water-closet, salle de bain, etcetera...), 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 du local privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif ; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, etcetera...

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 du bloc.

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux privatifs, 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, en sorte qu'il ait plus de quatre appartements par niveaux, d'un même pavillon comme il a été stipulé ci-dessus.

Article 9.- modifications aux parties communes.

Les travaux de modifications aux parties communes, ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expres-

se de l'assemblée générale intéressée 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 la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 10.- Modification au style et à l'harmonie du bloc.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du bloc, même en ce qui concerne les choses privées et communes spéciales ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale délibérant au sujet des parties communes générales et statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix du bloc.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets de toutes autres parties du bloc, visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

Article 11.- Volets - Persiennes - Téléphonie 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.

Les propriétaires pourront établir des postes 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 12.- Communication avec les Pavillons ou immeubles contigus.

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale du Pavillon à pratiquer dans les murs mitoyens, des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les Pavillons ou immeubles contigus, à la condition de respecter les gaînes et de ne pas compromettre la solidité du Pavillon ;

l'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

Section II.

Service et administration du bloc et des Pavillons.

Article 13.-- Concierge.

Il est établi dans chaque pavillon un concierge.

Article 14.-- Gérant - Nomination et attributions.

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

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus de quotités indivises en remplit les fonctions ; en cas d'égalité de droit, la fonction est dévolue au plus âgé. Le premier gérant, (personne physique ou morale) en l'occurrence la société anonyme "Gestions et Mandats" dont le siège est établi à Bruxelles, rue Ducale, numéro 49, est désigné par la société anonyme E.T.R.I.M.O. pour un terme de dix ans.

La société anonyme "Gestions et Mandats" délègue un gérant auprès de la copropriété. Ce gérant peut être révoqué par la société anonyme "Gestions et Mandats" dans le délai de dix ans et peut être remplacé, dans ce même délai, par la société anonyme "Gestions et mandats" sans que cette société doive justifier de sa décision vis-à-vis de la copropriété.

Ces fonctions prendront cours dès que le président des copropriétaires sera nommé.

Ces émoluments sont fixés mensuellement suivant le tableau annexé à l'acte de base sous la cote IV.

Ils sont rattachés aux fluctuations de l'index des prix de détail pour le Royaume et ont été fixés au moment où cet index avait atteint la cote 100.

Si les gérants pour les parties communes générales et pour les parties communes spéciales sont différents, l'assemblée générale du bloc fixera la quote-part de ces émoluments revenant à chacun d'eux.