

EVERE  
CS DIVERS 1993-1

## II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

Concernant l'immeuble faisant l'objet de l'acte de base auquel le règlement restera annexé.

### II. 1. GENERALITES

#### II.1.1. - STATUT REEL

Le statut de l'immeuble est fixé comme suit: conformément aux dispositions de l'article 577 bis, paragraphe premier du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre).

Les règles concernant la division de la propriété, la conservation, l'entretien, et la reconstruction éventuelle de l'immeuble, ainsi que les problèmes et différends qui peuvent opposer les copropriétaires sont contenues dans le statut réel.

Elles sont contraignantes pour les titulaires de droits réels, présents ou futurs, ainsi que leurs ayants droit et héritiers.

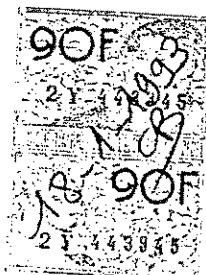
Le statut réel peut être modifié en respectant les formalités prescrites à cet effet. Ce statut réel et ses modifications sont opposables aux tiers par la transcription au Bureau des Hypothèques de la situation du bien immeuble.

#### II. 1.2. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

De plus, un règlement d'ordre intérieur, valable pour les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, est établi pour régler la jouissance du bien immeuble et les particularités de la vie en communauté.

Ledit règlement ne relève pas du statut réel et peut être modifié dans les conditions énoncées ci-après.

Les modifications au règlement d'ordre



87

intérieur ne doivent pas être transcris, mais elles doivent être imposées à tous les cocontractants et ayants droit par les cédants des droits de propriété ou de jouissance de tout ou partie du bien immeuble.

### II. 1.3. - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le statut réel du bien immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le "REGLEMENT DE COPROPRIETE".

Ce règlement est contraignant pour tous les titulaires, présents et futurs, d'un droit dans l'indivision forcée du terrain et des parties communes du bien. Il est également contraignant pour tous les ayants droit et ayants cause, à quelque titre que ce soit.

Toutes les dispositions comprises dans le règlement de copropriété qui seraient contraires à celles comprises dans l'acte de base seront considérées comme inexistantes.

Sont considérées comme valables toutes dispositions et servitudes comprises dans l'acte de base, ainsi que toute disposition existante ou à créer par les autorités compétentes.

### II. 2. - STATUT REEL DE L'IMMEUBLE

#### II. 2.1. - COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

##### II. 2.1.1. - DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble comprend des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et des parties communes relatives aux différentes copropriétés sur lesquelles les propriétaires exercent leurs droits en qualité de copropriétaires.

Les parties privatives sont généralement appelées "appartements" ou "garages", à moins qu'elles ne soient dénommées autrement.

##### II. 2.1.2. - DIVISION DES PARTIES COMMUNES

## GENERALES.

Les parties communes "générales" sont divisées en onze cents/onzecentèmes et sont rattachées aux parties privatives proportionnellement à la superficie utile et à la valeur estimée.

L'attribution des quote-parts aux différentes parties privatives est établie dans l'acte de base dont ce règlement de copropriété est annexé.

Les quotités indivises dans la copropriété ont un caractère immuable et forfaitaire, sous réserve d'éventuelles modifications apportées par l'unanimité des copropriétaires.

Il est stipulé explicitement que les modifications qui peuvent être apportées à la valeur des appartements, suite aux changements ou transformations de n'importe quelle partie du bien immeuble à construire, ou suite à n'importe quelle circonstance et l'attribution dans l'acte de base, des quotités dans les parties communes, ne peuvent être décidées que par décision de l'assemblée générale, avec une majorité de deux/tiers des voix dans les parties communes et avec une majorité spéciale de trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### II. 2.1.3. - PARTIES COMMUNES GENERALES-COMPOSITION

Font partie de la copropriété "générales" : les parties des locaux (pièces) qui ne sont pas destinées à la propriété privée, soit en vertu de la loi, soit en vertu des usages, soit en vertu des dispositions du présent acte, comme notamment :

1. l'entièreté du terrain;
2. les fondations;
3. les façades et murs portants, tant horizontaux que verticaux, y compris les murs séparant des propriétés adjacentes ou séparant une propriété des parties communes (l'entretien des façades incombe à la copropriété "appartements");
4. l'ossature en béton de l'immeuble.

#### III.2.1.4.- PARTIES COMMUNES "APPARTEMENT"

Les parties communes "appartement" sont divisées en mille/millièmes et sont rattachées aux parties privatives proportionnellement à la superficie utile et à la valeur estimée.

L'attribution des quote-parts aux différentes parties privatives est établie dans l'acte de base dont ce règlement de copropriété est annexé.

Les quotités indivises dans la copropriété ont un caractère immuable et forfaitaire, sous réserve d'éventuelles modifications apportées par l'unanimité des copropriétaires.

Il est stipulé explicitement que les modifications qui peuvent être apportées à la valeur des appartements, suite aux changements ou transformations de n'importe quelle partie du bien immeuble à construire, ou suite à n'importe quelle circonstance et l'attribution dans l'acte de base, des quotités dans les parties communes, ne peuvent être décidées que par décision de l'assemblée générale, avec une majorité de deux/tiers des voix dans les parties communes et avec une majorité spéciale de trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### III.2.1.5 PARTIES COMMUNES "APPARTEMENT" / - COMPOSITION.

Les parties communes "appartement" se composent de :

1. le toit;
2. toutes les canalisations sauf celles, ou les parties de celles-ci, servant à l'usage exclusif d'un propriétaire privé;
3. le gros oeuvre des balcons et terrasses, les ballustrades;
4. les locaux communs: entre autres les locaux destinés aux vélos, aux compteurs, aux ordures;
5. les pièces communes: l'entrée, les couloirs, les escaliers et les cages d'escaliers, les paliers, l'ascenseur et la cage d'ascenseur;

6. la sonnette, le parlophone, la commande d'ouverture de la porte, les boîtes aux lettres;
7. les installations et appareils de chauffage central.
8. **les chassis de fenêtres de la façade à rue.**  
En cas de doute, les parties ou locaux sont supposés privés, sauf preuve du contraire.

#### II.2.1.6 - PARTIES COMMUNES "GARAGE".

Les parties communes "garage" sont divisées en mille/millièmes et sont rattachées aux parties privatives proportionnellement à la superficie utile et à la valeur estimée.

L'attribution des quote-parts aux différentes parties privatives est établie dans l'acte de base dont ce règlement de copropriété est annexé.

Les quotités indivises dans la copropriété ont un caractère immuable et forfaitaire, sous réserve d'éventuelles modifications apportées par l'unanimité des copropriétaires.

Il est stipulé explicitement que les modifications qui peuvent être apportées à la valeur des appartements, suite aux changements ou transformations de n'importe quelle partie du bien immeuble à construire, ou suite à n'importe quelle circonstance et l'attribution dans l'acte de base, des quotités dans les parties communes, ne peuvent être décidées que par décision de l'assemblée générale, avec une majorité de deux/tiers des voix dans les parties communes et avec une majorité spéciale de trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### II. 2.1.7. - PARTIES COMMUNES "GARAGE" - COMPOSITION

Les parties communes "garage" se composent de la jouissance sur l'entrée carrossable et sur l'aire de manœuvre, des toits sur les garages, des murs entre chaque garage, de la porte cochère.

#### II. 2.1.8. - PARTIES PRIVATIVES - COMPOSITION

Font partie de la propriété privée les parties et locaux au service du propriétaire privé, et notamment :

1. la porte d'accès à la partie privée;
2. le revêtement du sol;
3. le plafonnage intérieur;
4. les murs intérieurs non portants;
5. les fenêtres (voir cependant point 8 numéro II.2.1.3), vitres, persiennes et stores;
6. les canalisations à l'usage exclusif de la propriété privée;
7. les sanitaires;
8. les portes intérieures;
9. les installations et appareils de chauffage.

En bref, tout ce qui sert exclusivement au titulaire de la propriété, même si cela se trouve à l'extérieur de la propriété.

#### II. 2.1.9. - PARTIES COMMUNES A JOUSSANCE EXCLUSIVE

Sur certaines parties communes est exercé un droit de jouissance exclusif et gratuit, comme entre autres sur :

- les balcons, terrasses et ballustrades;
- les boîtes aux lettres et armoires à provisions éventuelles;

#### II. 2.2. - EXERCICE DU DROIT DE PROPRIETE - LIMITATIONS

##### II. 2.2.1. - GENERALITES

La sortie d'indivision des parties communes ne peut être demandée.

Les parties communes ne peuvent être aliénées ni grevées de droits réels, ni saisies si ce n'est avec les parties privées.

##### II. 2.2.2. - SUR LES PARTIES COMMUNES

Chaque propriétaire d'un bien privatif a le droit de faire un usage normal des parties communes et peut si nécessaire exiger le respect de ce droit.

L'exercice de son droit est limité par les droits des autres copropriétaires.

### II. 2.2.3. - SUR LES PARTIES PRIVEES

Le propriétaire d'un bien privatif exerce un droit de propriété sur les parties privées.

L'exercice de ce droit est limité par sa nature juridique et réelle propre.

Il en sera tenu compte, entre autres, lors d'éventuels différends portant sur des troubles de voisinage.

Ainsi, à chaque transformation dans ou à une propriété, il faudra tenir compte des droits des cotitulaires, notamment en matière d'isolation, ...

## II. 2.3. - JOUISSANCE ET MODIFICATIONS DES PARTIES PRIVEES ET COMMUNES

### II. 2.3.1. - PARTIES COMMUNES

Il est interdit aux propriétaires d'apporter des modifications aux parties communes, même à l'intérieur de leur propriété privée, à moins d'avoir obtenu une autorisation de l'assemblée générale dont la décision doit recueillir les trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés. Tous les travaux doivent s'effectuer sous la surveillance de l'architecte désigné par l'assemblée générale. Ses frais et ses honoraires, de même que le coût des travaux effectués, sont à charge des propriétaires qui ont fait effectuer les modifications.

### II. 2.3.2. - PARTIES PRIVEES

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer de son appartement et des autres locaux privés, dans les limites définies dans le présent règlement, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien entreprendre qui pourrait menacer la solidité ou l'esthétique de l'immeuble.

Chaque copropriétaire peut modifier à son gré la division de ses pièces, mais sous sa responsabilité en ce qui concerne les effondrements, dommages et autres accidents et inconvénients pouvant en résulter pour les parties communes et les pièces privées des autres copropriétaires.

#### II. 2.4. - STYLE ET HARMONIE DU BATIMENT

Rien de ce qui touche au style et à l'harmonie du bâtiment, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra subir de modification si ce n'est par décision de l'assemblée générale prise par une majorité de trois/quarts des voix.

Ceci s'applique notamment aux portes d'entrée des appartements et autres locaux privés, aux fenêtres, balustrades, balcons, et à toutes les autres parties visibles de la rue ou des parties communes, et cela, même pour ce qui concerne les travaux de peinture.

#### II. 3. - GESTION DU BATIMENT: ASSEMBLEE GENERALE - CONSEIL DE GERANCE - GERANT

##### II. 3.1. - GENERALITES

L'assemblée générale, où tous les copropriétaires peuvent être invités, est compétente pour prendre certaines décisions contraignantes, même pour les absents, aux conditions suivantes.

##### II. 3.2. - L'ASSEMBLEE GENERALE

###### II. 3.2.1. - LA CONVOCATION

L'assemblée générale annuelle ordinaire se tiendra le dernier vendredi du mois de mai.

Une assemblée générale extraordinaire peut être réunie après décision du conseil de gérance sur la nécessité de cette assemblée, dans le cadre des dispositions du point II 5.2.2.

Tous les copropriétaires seront convoqués par simple lettre.

Les convocations doivent être envoyées au moins dix jours à l'avance et mentionner l'ordre du jour.

En cas d'indivision sur une propriété ou lors de concours d'usufruit et de nue-propriété, les convocations sont valablement envoyées à l'adresse du copropriétaire indivis, qui a été communiquée au gérant endéans le mois de la création de l'indivision, sinon la convocation est valablement envoyée à l'ancienne adresse.

Les convocations pour les propriétaires qui n'ont pas de domicile connu en Belgique, sont valablement adressées à leur propriété dans l'immeuble.

#### II. 3.2.2. - L'ORDRE DU JOUR

La personne qui réunit l'assemblée générale ou celle qui demande la réunion fixe l'ordre du jour.

Chaque copropriétaire peut faire inscrire un point à l'ordre du jour, s'il en fait part en temps utile et par écrit, avant que les convocations ne soient envoyées.

#### II. 3.2.3. - LIEU ET MOMENT DE LA REUNION

L'assemblée se tient dans la commune où le bien est situé ou en tout autre lieu indiqué par le gérant.

#### II. 3.2.4. - QUORUM

Sauf les exceptions prévues dans le présent règlement, il faut que la moitié des quotités dans la copropriété soit présente ou représentée.

Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée sera convoquée par simple lettre, dans un délai de quinze à trente jours au plus tard. La seconde assemblée aura le même ordre du jour et la convocation précisera en outre qu'il s'agit de la seconde assemblée.

Cette assemblée décide valablement sans condition de quorum.

#### III. 3.2.5. - DROIT DE VOTE - MAJORITE - PROCURATIONS

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de quotités dans la copropriété.

Hormis les exceptions prévues dans le présent règlement, les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

En cas d'indivision d'une propriété, les propriétaires indivis doivent désigner l'un d'entre eux pour voter au nom de l'indivision.

Au cas où les intéressés négligeraient cette obligation, leur droit de vote sera suspendu.

Lorsqu'il y a concours d'usufruit et de nue-propriété, le droit de vote est exercé par l'usufructier, sauf convention contraire.

Chaque propriétaire peut mandater le gérant, un autre propriétaire dans le bâtiment ou un membre de sa famille en ligne directe.

La procuration doit être écrite. Un mandataire ne peut jamais représenter plus d'un tiers du total des quotités, en plus des voix liées à ses quotités éventuelles.

#### III. 3.2.6. - COMPETENCE

##### III. 3.2.6.1. - GENERALITES

Chaque assemblée générale a toute latitude pour prendre des décisions relatives à l'administration

des parties communes du bâtiment et aux réparations et travaux. (voir n° II.5 ci-après)

#### II. 3.2.6.2. - ASSEMBLEE ANNUELLE

Relèvent essentiellement de la compétence de l'assemblée annuelle :

- la nomination du gérant;
- la composition du conseil de gérance;
- la fixation des rémunérations, traitements et indemnités;
- l'approbation du rapport du gérant sur les comptes de gestion;
- le rapport du conseil de gérance;
- l'approbation des comptes de gestion et des charges;
- l'approbation du budget pour l'année suivante;
- la fixation et le placement des participations dans le fonds de réserve;
- la nomination éventuelle d'un expert pour l'examen des comptes et des documents.

#### II 3.2.6.3. - PROCES-VERBAL

Le gérant dresse le procès-verbal de chaque assemblée, signé par le président du conseil de gérance. Chaque propriétaire a droit à une copie du procès-verbal qui doit être délivrée par le gérant.

#### II. 3.3. - LE CONSEIL DE GERANCE

##### II. 3.3.1. - COMPOSITION

Le conseil de gérance, nommé par l'assemblée générale, se compose d'un président et de deux assesseurs, choisis parmi les copropriétaires.

Ce mandat, exercé à titre gratuit, est renouvelable annuellement.

Sont nommés assesseurs jusqu'à l'assemblée générale de mai mil neuf cent nonante-quatre, Monsieur Lieven DE MULDER et Monsieur Stéphan BROECKX.

##### II. 3.3.2. - COMPETENCE

Le conseil de gérance a un droit de regard illimité sur les comptes et les documents.

Le conseil de gérance prend en accord avec le gérant, toutes les décisions qui s'imposent pour les problèmes urgents et importants, décisions qui doivent être soumises par la suite pour ratification à l'assemblée générale.

Les décisions sont consignées dans un procès-verbal que le gérant conserve.

#### II. 3.4. - LE GERANT

##### II. 3.4.1. - DESIGNATION

Le gérant est nommé par l'assemblée générale. Il ne doit pas nécessairement être copropriétaire.

Le premier gérant sera désigné par le propriétaire établissant le présent règlement.

La durée maximale du mandat de gérant est fixée à cinq ans, sauf reconduction. La durée du mandat est fixée par l'assemblée générale lors de la nomination.

Le gérant est révocable chaque année lors de l'assemblée générale .

La société D et B IMMO, ayant son siège avenue de Tyras 75 à 1120 BRUXELLES est nommée gérant pour une durée de cinq ans, il lui est loisible de démissionner à tout moment, sans paiement de dommages et intérêts quelconques.

##### II.3.4.2 - REMUNERATION

Le gérant a droit à une rémunération fixée lors de sa désignation et ne pouvant pas dépasser les barèmes des Chambres immobilières de Belgique applicables à Bruxelles.

La rupture de contrat par le gérant donnera lieu à dommages et intérêts s'il échet .

### II. 3.4.3. - COMPETENCE

Le gérant est chargé de gérer la copropriété. Font notamment partie de sa tâche :

- l'entretien des parties communes et la surveillance du fonctionnement des équipements communs;
- faire exécuter les réparations et travaux décidés par l'assemblée générale ou le conseil de gérance, ou ceux qui sont nécessaires ou urgents;
- le paiement des frais communs, la perception des participations, au nom des copropriétaires;
- la gestion du fonds de réserve, conjointement avec le conseil de gérance;
- la conclusion de contrats d'assurance au nom des copropriétaires, suivant les instructions de l'assemblée générale;
- la conservation des archives.

### II. 3.4.4. - ACTION EN JUSTICE

Le gérant agit en justice en qualité de demandeur aussi bien vis-à-vis des copropriétaires que vis-à-vis des tiers.

Il agit au nom de l'assemblée générale, en application d'une décision prise valablement par l'assemblée générale ou en vertu de l'acte de base.

Pour autant que cela s'avère nécessaire, chaque copropriétaire donne mandat irrévocable au gérant à cet effet.

Le gérant peut également agir en justice au nom de l'assemblée générale contre un locataire ou un utilisateur.

A cette fin, chaque copropriétaire s'engage à imposer au locataire ou à l'utilisateur, les obligations du propriétaire. Ainsi tout contrat de location stipulera que le locataire respectera l'acte de base et le règlement et que le copropriétaire pourra exiger le respect de ces obligations.

Chaque copropriétaire s'engage à respecter le

règlement, également vis-à-vis des locataires ou utilisateurs d'une propriété.

Le mandat du gérant pour agir en qualité de demandeur ou de défendeur ne porte que sur tout ce qui touche à la copropriété.

#### II. 4. - FRAIS GENERAUX - REPARTITION - PERCEPTION

##### II. 4.1. - FRAIS GENERAUX OU COMMUNS

Il existe trois catégories de frais.

Les frais relatifs aux parties communes générales, les frais relatifs aux parties communes "appartement", les frais relatifs aux parties communes "garage".

En plus, sont réputés, frais communs "généraux", les frais de peintures extérieures des fenêtres, des persiennes et des portes d'entrée de chaque propriété.

##### II. 4.2. - REPARTITION DES FRAIS

Le gérant répartira les frais en frais communes généraux, en frais communs "appartement", en frais communs "garage".

Les frais communs sont répartis entre les copropriétaires en proportion de la part dans la copropriété.

Il est à noter que les frais de chauffage et d'eau chaude seront répartis selon la consommation individuelle de chaque copropriétaire, mesurée par des compteurs individuels.

Au cas où un copropriétaire augmente les frais communs pour l'usage qu'il fait de son bien, il sera tenu à supporter seul cette augmentation.

##### II. 4.3. - PERCEPTION - PROVISION - FONDS DE RESERVE

Chaque copropriétaire versera pour chaque

type de copropriété une provision au gérant, afin de pourvoir aux dépenses trimestrielles communes .

Cette provision est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires. Jusqu'à la première assemblée générale, elle sera fixée souverainement par le gérant.

En cas d'aliénation, le gérant ne remboursera la provision du propriétaire cédant qu'après le versement par le nouveau propriétaire d'une somme équivalente, ce qui permettra de conserver l'égalité entre les copropriétaires.

Le gérant a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement de la provision, qui a été approuvée par l'assemblée générale.

Une fois par trimestre, le gérant établit le relevé des charges communes du trimestre ainsi que la répartition de ces charges entre les copropriétaires, et en réclame le montant en vue de reconstituer la provision.

Pour procéder à l'encaissement de ces charges communes, le gérant a plein pouvoir, avec approbation du conseil de gérance, pour couper l'arrivée d'eau, d'électricité et de gaz devant la parcelle de la partie défaillante.

 Le copropriétaire qui reste défaillant, devra payer même sans mise en demeure, et à titre de clause pénale, une somme de deux cents francs par jour de retard de paiement, avec un minimum de mille francs.

Ces dommages seront versés dans le fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant peut, en outre, se voir adresser des sommations et être poursuivi en justice par le gérant au nom de tous les copropriétaires.

Le gérant dispose à cet égard d'un mandat contractuel et irrévocable tout au long de sa fonction.

Avant d'entamer des poursuites, le gérant s'assure de l'accord du conseil de gérance mais il n'est pas tenu d'en justifier de cet accord devant les tiers et les tribunaux.

Les sommes dues par le copropriétaire défaillant porteront un intérêt en faveur de la communauté, égal au taux d'intérêt légal majoré de trois points.

Pendant la carence du copropriétaire défaillant, les autres copropriétaires devront payer sa part en fonction de leurs droits dans les parties communes; ceci en vue du bon fonctionnement de la gestion commune, de l'administration et de tout ce qui est nécessaire au bon entretien des parties communes.

Si l'appartement du copropriétaire en défaut est loué, le gérant a le droit de percevoir les loyers et les charges en tant que compensation pour les sommes dues.

A cet égard, le gérant a plein droit et pouvoir de délivrer au locataire une quittance valable des montants perçus.

Par le seul fait de son acquisition d'un bien privatif dans l'immeuble, chaque copropriétaire cède à l'ensemble des autres propriétaires les loyers et charges à percevoir de ce bien, pour le cas où il serait en défaut de payer les frais communs lui incomptant. Les frais de signification de cette cession seront à charge du propriétaire défaillant.

Le locataire ne pourra donc s'opposer à ce paiement et sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées, reçues par le gérant en tant que compensation des sommes dues par le copropriétaire défaillant.

#### II. 4.4. - RESPONSABILITE CIVILE - PARTAGE DE LA RESPONSABILITE

La responsabilité découlant de la propriété d'un bien immeuble (article 1382 et suivants du code civil) et en général toutes les charges de l'immeuble

sont partagées suivant la formule de copropriété du bâtiment, pour autant qu'il s'agisse de choses et ceci, sans préjudice du recours qu'ont les copropriétaires contre celui dont la responsabilité est en jeu, tiers ou copropriétaire.

#### II. 4.4. - RECETTES COMMUNES

Quand des recettes communes doivent être perçues en rapport avec des parties communes, chaque propriétaire en reçoit une partie en fonction de ce qu'il possède dans les parties communes.

Le gérant est mandaté pour encaisser ces recettes et en donner quittance valablement.

#### II. 5. - REPARATIONS ET TRAVAUX

##### II. 5.1. - PRINCIPE

Les réparations et travaux aux parties communes des bâtiments seront à charge des copropriétaires et seront payés comme prévu ci-dessus, à l'exception des stipulations contraires dans le présent règlement de copropriété ou dans l'acte de base du bâtiment.

##### II. 5.2. - NATURE DES REPARATIONS

Les réparations et travaux sont subdivisés en trois catégories :

- A. Les réparations urgentes
- B. Les réparations indispensables, mais non urgentes
- C. Les réparations et travaux qui ne sont pas nécessaires mais qui apportent un embellissement ou une amélioration.

##### II. 5.2.1. - TRAVAUX URGENTS

Le gérant peut, sans devoir en faire la demande, faire exécuter les réparations de nature urgente en cas de canalisations défectueuses, d'infiltrations d'eau, de dégâts occasionnés par une tempête ... Les propriétaires ne peuvent jamais, quand il

s'agit de ce genre de réparations, contester l'intervention du gérant ou les travaux pour autant qu'ils aient été effectués suivant les règles de l'art. Le gérant devra, par la suite, présenter un devis détaillé et correct au conseil de gérance.

#### II. 5.2.2. - REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES

Ces réparations sont décidées par le conseil de gérance qui est compétent pour décider de la nécessité de réunir une assemblée générale avant d'exécuter des travaux de la sorte.

#### II. 5.2.3. - LES REPARATIONS ET TRAVAUX QUI NE SONT PAS NECESSAIRES MAIS QUI APPORTENT UN EMBELLISSEMENT OU UNE AMELIORATION

Ces travaux et réparations doivent être demandés par les propriétaires qui possèdent au moins un quart, soit deux cent cinquante/millièmes de l'immeuble, et seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale qui décidera à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### II. 5.3. - MODALITES D'EXECUTION DES TRAVAUX

Les propriétaires devront donner accès à leurs appartements, magasins ou autres parties privées pour toutes les réparations et le nettoyage des parties communes. La présente disposition s'applique également à la vérification des canalisations privées, si cette démarche est jugée utile par le gérant. Cet accès ne pourra pas être demandé du premier juillet au trente septembre, ni pendant les vacances de Pâques à moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes. Les réparations à la toiture pourront être demandées et exécutées à tout moment.

Le gérant possède un passe-partout qui lui donne accès à toutes les parties privées. Les propriétaires qui mettraient une serrure de sécurité ou qui changeraient de serrure sont tenus de donner un double des clés au gérant.

Si le propriétaire ne respecte pas cette

obligation, le gérant pourra, en cas d'extrême urgence faire forcer la porte du propriétaire en défaut, au frais et risques de ce dernier.

## II. 6. - ASSURANCE - RECONSTRUCTION

### II. 6.1. - PRINCIPE ET RISQUES A COUVRIR

Il sera souscrit un contrat d'assurance auprès d'une même compagnie pour l'ensemble du bâtiment. Les garanties suivantes figureront dans le contrat :

1. incendie, tant des parties privatives que communes, foudre, explosion, dégâts par l'électricité, collision d'avions, recours contre les tiers et les voisins, recours contre les copropriétaires, le tout pour des montants à définir par le conseil de gérance et pour la première fois, par le propriétaire fixant le présent règlement;
2. dégâts occasionnés par une tempête;
3. bris de verre: toutes les vitres, tant les vitres normales que les thermopanes, y compris celles dont la surface dépasse trois mètres carrés, de même que les parois en verre de garde-fou;
4. les dégâts des eaux;
5. responsabilité civile bâtiment: celle-ci comprend la responsabilité civile qui, en raison d'un accident, est imputée à l'assuré par un tiers qui a subi un dommage physique ou matériel du fait du bâtiment, de ses décombres, de ses pièces intérieures, de ses entrées, de ses fermetures et trottoirs, du mobilier qui y est présent, de ce que les trottoirs sont obstrués, de ce qu'il a été négligé de déblayer la neige, du manque d'éclairage dans les corridors et cages d'escaliers et du manque d'entretien. Soit la responsabilité qui peut être mise en cause par les articles treize cent quatre-vingt-deux, treize cent quatre-vingt-trois, treize cent quatre-vingt-quatre et treize cent quatre-vingt-cinq du code civil;

### II. 6.2. - POLICES

Chaque propriétaire a droit à une copie des polices d'assurance le concernant.

### III. 6.3. - PRIME SUPPLEMENTAIRE

Si une prime supplémentaire est due en raison de travaux d'adaptation, ou en raison du métier d'un des copropriétaires ou en raison de son personnel, ou encore même pour toute raison personnelle d'un des copropriétaires, ce dernier paiera et supportera seul tous les frais supplémentaires entraînés par ces travaux.

### III. 6.4. - SINISTRES - PERCEPTION DES INDEMNITES

En cas de sinistre, les indemnités attribuées en vertu des polices d'assurance, seront encaissées par le gérant en présence de tous les copropriétaires désignés par l'assemblée générale, et à charge d'en effectuer le dépôt à la banque ou ailleurs dans les conditions imposées par l'assemblée générale. Toutefois, il faudra nécessairement tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires, la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc sollicitée.

### III. 6.5. - UTILISATION DES INDEMNITES

Les indemnités versées par la compagnie d'assurances pour les parties communes seront utilisées comme suit :

a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera les indemnités reçues pour faire réparer les pièces sinistrées. Si l'indemnité est insuffisante pour faire effectuer ces réparations, le gérant ajoutera la différence à la charge des propriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef des travaux, une plus-value de son bien et ceci à concurrence de cette plus-value;

si l'indemnité dépasse le coût des réparations, la différence sera attribuée aux copropriétaires proportionnellement à leur part dans les parties communes de la construction;

b) si le sinistre est total, les indemnités seront utilisées pour la reconstruction sauf si l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

Si les indemnités ne suffisent pas à payer la réparation du bâtiment cette différence sera payée par les copropriétaires proportionnellement à leurs parts dans la copropriété.

Cette différence sera exigible dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément, les intérêts légaux courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de perception dans le délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote, ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction seraient tenus si les autres copropriétaires en faisaient la demande, de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de l'assemblée générale, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité. Si tous ne désiraient pas acquérir ces droits dans l'immeuble, la cession n'aurait lieu qu'en faveur de ceux des copropriétaires qui ont fait la demande.

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 du lieu de l'immeuble. Ces experts ont le droit de se faire assister d'un troisième expert. En cas de désaccord concernant le troisième expert, celui-ci sera nommé de la même façon que les deux autres experts prénommés. Le prix sera payé au comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou vendues, en une séance, en vente publique. La recette de cette vente ainsi que l'indemnité de l'assurance, seront partagées entre les copropriétaires proportionnellement à leur nombre de millièmes dans les parts communes.

En cas de destruction totale ou partielle du bien immeuble ayant une autre cause que l'incendie, les règles ci-dessus seront appliquées, et même si aucune indemnité n'était payée, l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix, pourrait décider de faire reconstruire l'immeuble.

### III. 6.6. - DEROGATIONS

a) Si les copropriétaires font effectuer des embellissements dans leur propriété privée, ils doivent les faire assurer à leurs frais.

b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité d'entre eux, estiment que la valeur assurée est insuffisante, ont toujours le droit de prendre une assurance complémentaire à leur compte à la condition d'en supporter et d'en payer les frais et charges. En tous cas, les copropriétaires intéressés n'auront droit qu'à l'indemnité complémentaire qui pourrait être versée dans le chef de cette assurance complémentaire et ils pourront en disposer librement.

### III. 6.7. - ASSURANCE PRIVEE - RISQUES LOCATIFS - RECOURS DES VOISINS

Chaque propriétaire ou résident conclura personnellement et à ses frais un contrat d'assurance incendie et autres risques, pour son mobilier; il en va de même pour les risques locatifs.

## III. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

### III. 1. - PORTEE - MODIFICATIONS

Les copropriétaires procèdent à l'établissement d'un règlement d'ordre intérieur qui est obligatoire pour eux et pour leurs ayants droit, et qui pourra être modifié par l'assemblée générale délibérant et votant à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il sera pris acte des modifications dans un procès-verbal de l'assemblée générale.

En cas d'aliénation ou de location d'une

partie du bien immeuble, le vendeur ou le bailleur devra d'une façon spéciale attirer l'attention des nouveaux intéressés sur ces modifications, et les inviter à en prendre connaissance.

Tout nouvel intéressé (acheteur ou locataire), du simple fait d'être propriétaire, ou ayant droit à quelque partie du bien immeuble que ce soit, sera placé dans la position, dans les droits et devoirs qui découlent des décisions contenues dans les procès verbaux conservés dans le livre de gestion et sera tenu de s'y conformer.

### III. 2. - ENTRETIEN - PEINTURE

Les travaux de peinture dans les parties communes seront soumis, par l'entremise du gérant, à trois firmes au moins qui devront faire parvenir un devis écrit.

Le gérant choisira la firme en accord avec le président du conseil de gérance et exercera la surveillance sur les travaux.

Les travaux aux parties privatives qui concernent l'entretien et l'harmonie du bâtiment, devront être exécutés en tout temps par chaque propriétaire des parties privatives, de sorte que le bâtiment aura toujours un aspect soigné et bien entretenu. Ces travaux doivent être exécutés dès que l'assemblée générale en a décidé ainsi.

Au cas où le propriétaire défaillant, après avoir reçu une lettre recommandée à la poste, ne donne pas suite endéans le mois, le gérant fera exécuter les travaux concernant les parties privatives aux frais, risques et périls des propriétaires.

### III. 3. - INTERDICTIONS DIVERSES

1. Les copropriétaires et résidents ne pourront placer aux fenêtres, sur les terrasses et les balcons aucun signe distinctif ni affiche publicitaire, garde-manger, linge et autres objets qui pourraient nuire au bon aspect du bâtiment.

2. Sur la façade, seuls des rideaux et/ou parasols blancs ou blanc cassé sont permis.

3. Il est interdit d'introduire dans le bâtiment tout produit inflammable, explosif ou odorant.

4. Chaque occupant est responsable du comportement des membres de sa famille, de ses enfants et de ses employés.

5. Les parties communes comme le hall d'entrée, les escaliers, les paliers et les couloirs doivent rester libres. Il est donc interdit d'y placer ou d'y afficher quoi que ce soit.

Ceci s'applique spécialement aux vélos, scooters, motos, landaus, jouets ...

6. Aucune tâche ménagère comme brosser des tapis, secouer des draps, des vêtements, des meubles, cirer des chaussures... ne peut s'effectuer dans les couloirs, sur les terrasses et balcons.

7. Il est interdit de battre carpettes et tapis. Les résidents doivent utiliser les appareils ménagers appropriés à cet effet.

8. Il est strictement interdit dans le bâtiment d'utiliser des conduites souples en caoutchouc pour le raccordement d'appareils au gaz, le gaz ne peut être amené qu'au moyen de tuyaux métalliques.

#### III. 4. - ANIMAUX DOMESTIQUES - AUTORISATIONS

Les copropriétaires, de même que les locataires ou résidents ne pourront tenir chats, chiens, oiseaux et autres petits animaux domestiques qu'à titre de tolérance.

Si un de ces animaux domestiques se révèle être la source de désordres dans le bâtiment, soit en raison du bruit, soit en raison d'odeurs ou pour toute autre raison, le conseil de gérance pourra retirer l'autorisation de garder l'animal, à la majorité simple des voix. Si le propriétaire de l'animal en question ne se conforme pas à cette décision, l'assemblée

générale pourra exiger des dommages et intérêts conventionnels à concurrence de deux cents francs par jour retard, à dater de la signification de la décision conseil de gérance. Le montant de ces dommages intérêts sera versé dans le fonds de réserve, le tout sans préjudice de la décision du conseil de gérance qui statue à la majorité simple des voix, décision comprenant d'office l'enlèvement de l'animal par la société protectrice des animaux.

En tous cas, les propriétaires des animaux domestiques admis sont responsables des dégâts éventuels que ces animaux pourraient causer.

La somme de deux cents francs sera chaque année adaptée automatiquement au coût de la vie proportionnellement à l'évolution de l'indice des prix à la consommation.

### VIVRE      III. 5. - MORALITE - TRANQUILLITE - SAVOIR

Les copropriétaires, leurs locataires, leurs employés et les résidents de la propriété devront en tout temps habiter de manière civile et honorable et jouir de la propriété "en bon père de famille".

Ils devront veiller à ne troubler à aucun moment la tranquillité du bâtiment par leurs agissements, ceux de leur famille, de leurs employés, de leurs locataires ou de leurs visiteurs.

Il ne peut être fait aucun bruit anormal.

L'utilisation d'instruments de musique, d'une radio, d'une télévision et d'une platine est permise à la condition expresse qu'il soit possible de les régler de manière à ne pas déranger les autres habitants du bâtiment.

S'il est fait usage d'appareils électriques provoquant des parasites, ces appareils devront être pourvus d'un équipement qui neutralise ces parasites, de telle manière qu'ils ne perturbent pas la bonne réception radiophonique et télévisée.

Aucun moteur ne peut être placé dans le bâtiment à l'exception de ceux qui actionnent l'ascenseur, de même que les appareils nécessaires électroménagers au nettoyage et au lavage, les installations et les moteurs des appareils ménagers frigos, mixers, etc...) et ceux qui pourraient être nécessaires à une exploitation commerciale des rez-de-chaussée ou des parties privées qui ont une destination commerciale.

Les appartements et autres locaux privés ne peuvent être loués qu'à des personnes honorables et solvables. La même obligation s'impose aux locataires en cas de sous-location ou de cession de bail.

### III. 6. - TRANSMISSION DES OBLIGATIONS - LOCATION

Les contrats de location consentis par les propriétaires ou les usufruitiers, imposeront aux locataires l'obligation d'habiter les parties privées en bon père de famille, ceci, conformément aux dispositions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaissent avoir pris connaissance et qu'ils s'engagent à respecter.

Si un locataire ne respecte pas un point du règlement quelqu'il soit, le propriétaire-bailleur lui fera part de ses manquements et le sommera d'y mettre fin.

En cas d'infraction grave et après constatation de celle-ci, le propriétaire, le bailleur ou l'usufruitier seront tenus, sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des voix, de résilier le contrat et d'entamer des démarches à leurs frais pour faire expulser le locataire, sous peine d'être tenus solidiairement responsables avec leur locataire pour tout dommage subi et pour les intérêts.

### III. 7. - COMMERCE AUTORISE

Il est expressément permis aux titulaires du rez-de-chaussée commercial, d'exercer une activité commerciale pour autant qu'elle ne soit ni malsaine, ni dangereuse, ni incommode et qu'elle ne cause aucun tapage nocturne.

Sont entre autres expressément interdits :

- tout commerce de poisson et de viande, tout commerce d'animaux, toute friterie et en général tout commerce qui est source de mauvaises odeurs;
- tout bar, dancing, night-club, club privé, lunaparc, magasin de musique, et en général tout commerce qui cause une nuisance par le bruit;
- toute entreprise de pompes funèbres, magasin de location, de vélos et en général tout commerce qui n'est pas conforme au standing de l'immeuble.

Sont entre autres expressément autorisés :

- tout commerce d'articles de luxe comme l'habillement, les bijoux, les livres, les parfums, le tabac, les vins, les articles paramédicaux, etc ...;
- les bureaux;

### III. 8. - PUBLICITE

Il est interdit de faire de la publicité en quelque lieu du bâtiment que ce soit, sauf autorisation de l'assemblée générale.

Toutefois, la présente interdiction ne frappe pas les magasins à caractère commercial du rez-de-chaussée, où une publicité discrète est admise, à la condition de ne déranger les habitants des appartements en aucune manière et de ne pas nuire à l'esthétique du bâtiment, cette publicité ne peut être située qu'à l'intérieur du magasin.

Aucune inscription ne pourra être apportée sur les fenêtres et balcons, sur les portes extérieures, ni sur les escaliers, dans le hall et les corridors.

Il est cependant autorisé de placer une plaque mentionnant nom et profession à côté de la porte d'entrée.

Chaque propriétaire disposera d'une boîte aux

lettres à l'entrée du bâtiment. Sur ces boîtes peuvent figurer le nom et la profession du titulaire et l'étage qu'il habite. Ces mentions devront figurer suivant un modèle établi par l'assemblée générale.

En cas de mise en vente ou en location, le propriétaire peut placer l'affiche classique avec la mention "A vendre" ou "A louer", de même que le numéro de téléphone, les éventuels jours de visite et les coordonnées de l'agence chargée de la vente ou de la location.

### III. 9. - DISPOSITIONS DIVERSES

Les copropriétaires ou leurs ayants droit doivent respecter les prescriptions imposées par les autorités compétentes.

Pour chaque déménagement, les propriétaires devront avertir le gérant par écrit de la date du déménagement. Si cette disposition n'est pas respectée par le propriétaire concerné avant l'arrivée des déménageurs, les premiers pourront être tenus pour responsables de tout dommage aux parties communes constaté par le gérant après le passage des déménageurs.

### III. 10. - DISPOSITIONS GENERALES

#### III. 10.1. - PRINCIPE

Les conditions de jouissance et de copropriété qui ne sont pas prévues par le présent règlement seront réglées conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et selon l'usage local.

Tous les différends entre copropriétaires (ou entre eux et/ou parmi eux) et le gérant et les problèmes relatifs au statut de l'habitation ou au règlement d'ordre intérieur, seront soumis à l'appréciation du conseil de gérance qui ayant été informé du différend, présentera un arrangement à l'amiable.

Si un accord est atteint, il sera consigné dans un procès-verbal.

Si le différend subsiste, un arbitre sera désigné de commun accord, à défaut d'accord, le Juge de Paix du Canton de Saint-Josse-ten-Noode sera compétent pour trancher le litige.

L'arbitre décidera en amiable compositeur, sans être tenu des obligations de forme et de durée de la procédure.

L'arbitre estime les frais de l'arbitrage et décide qui devra supporter ces frais.

La décision sera prise dans le mois et il n'y aura aucune possibilité de recours ni par les voies ordinaires ni par les voies extraordinaires.

L'assemblée générale pourra révoquer cette clause avec une majorité de deux/tiers des voix.

#### III. 10.2. - CONSERVATION ET DISTRIBUTION DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement de copropriété est contraignant pour tous les copropriétaires présents et futurs, de même que pour tous ceux qui obtiendraient dans le futur un droit de quelque nature que ce soit sur le bâtiment ou n'importe laquelle de ses parties.

Par conséquent, le présent règlement devra être repris intégralement dans tous les actes déclaratifs ou translatifs de propriété ou de jouissance relatifs à une partie du bâtiment.

Il devra au moins être indiqué dans ces actes que les intéressés ont eu connaissance du présent règlement de copropriété, qu'ils s'engagent à le respecter et qu'ils sont subrogés du simple fait d'être devenus, à quelque titre que ce soit, propriétaire, possesseur ou ayant droit, dans tous les droits et obligations qui en découlent ou peuvent en découler.

#### III. 10.3. - DISPOSITION PROVISOIRE

Tant que le propriétaire n'aura pas vendu tous les appartements, il pourra afficher les conditions de vente ou de location sur le bâtiment au moyen

d'affiches de vente ou de location, de panneaux de vente et autres.

#### III. 10.4. - ELECTION DE DOMICILE

Dans chaque convention ou contrat portant sur une partie du bâtiment, les parties devront élire domicile dans l'arrondissement du tribunal civil de Bruxelles à défaut de quoi chaque propriétaire est présumé élire domicile dans l'immeuble à appartements, dans sa partie privée où toutes les convocations et notifications lui seront adressées valablement.

#### III. 10.5. - DIFFERENDS - ARBITRAGE

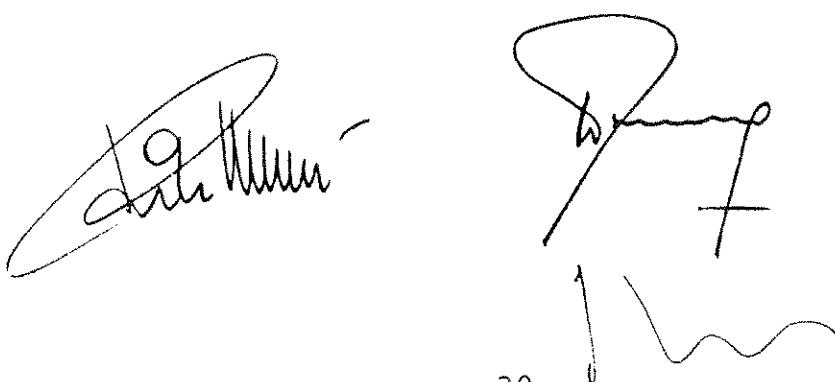
En cas de désaccord entre copropriétaires et/ou le gérant au sujet de l'interprétation de l'acte de base ou du règlement de copropriété, le litige sera soumis à l'appréciation de l'assemblée générale.

Si le désaccord subsiste, il sera soumis à la délibération d'un arbitre qui sera désigné en commun accord, ou à défaut d'accord, le Juge de Paix du canton de Saint-Josse-ten-Noode sera compétent pour trancher le litige.

L'arbitre décidera en amiable compositeur sans être tenu des obligations de forme et de durée de la procédure judiciaire. Ses décisions sont contraires et sans recours.

#### III. 10.6. - TRADUCTION

Toute traduction est libre et seul le texte français est juridiquement valable.



30

Enregistré quinze... réf(s)... pour...  
à Wallonie-Bruxelles 3<sup>e</sup> bureau  
le 28 Janv. 1993... vol. 31 fol. 49 page 4  
Recu par... pour Andréante... Jean  
le Recepteur

(DR)

E. DE VYNST