

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'Assemblée, mais de l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

Article 24. QUORUM. Pour que les propositions soient valides, l'assemblée doit réunir commembres ayant voix délibératives la moitié des copropriétaires possédant plus de la moitié des voix. 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 de copropriétaires présents et le nombre de voix représentées, sauf le cas où l'unanimité est requise. Les défaillants se conformeront aux décisions prises par l'Assemblée.

Article 25. Contrôle du compte de gestion. provision, registre probatoire de l'assemblée générale ordinaire. L'assemblée peut déléguer un commissaire pour l'examen plus détaillé des documents comptables. Les frais divers d'entretien, de l'immeuble sont payés provisoirement au syndic sur présentation par lui d'une estimation des dépenses calculées au plus juste prix. Les délibérations des assemblées générales tant ordinaires qu'extraordinaires sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le syndic et deux copropriétaires au moins endossés un délai de quinze jours après chaque assemblée. Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement. Dans le but d'éviter des pertes de temps et la multiplication des assemblées, le syndic peut faire présenter, par écrit postal aux copropriétaires des questions demandant la décision de chacun d'eux et ils y répondront par la même voie, la décision étant acquise à la majorité des réponses. Le syndic ne peut agir de cette façon que pour des questions d'entretien ou d'administration courantes ne présentant pas de caractères de gravité. Par écrit recommandé adressé au syndic, un seul copropriétaire peut s'opposer à ce mode de consultation et exiger qu'elle ait lieu dans le cadre des assemblées comme défini plus haut.

Article 26. Répartition des charges et des recettes communes.
Entretien- consommation.

Tout appartement contribue pour sa quote-part au paiement des frais communs sous deux chapitres différents.
1^o Frais de cage d'escalier : les frais d'électricité afférents à l'éclairage minuterie et parties communes de l'immeuble.

Ces frais de répartissent par une proportionnelle basée sur les quotités totales afférentes à l'immeuble et sur la quotité de chaque appartement.

2° Frais communs : ces frais comprennent :

- a) le traitement du syndic
- b) le salaire de la femme d'ouvrage
- c) les achats des produits les plus divers de nettoyage, sous contrôle et surveillance du syndic, en vue de l'entretien des parties communes.
- d) les travaux techniques ou domestiques, ordinaires et extraordinaires d'entretien des appareillages et canalisations communes.
- e) Tous les travaux d'entretien immobilier les plus divers des parties communes
- f) entretien et acquisition du mobilier garnissant les lieux communs.
- g) les assurances et la consommation d'eau des parties communes.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par son fait propre, il devra supporter seul cette augmentation.

Les comptes communs de gestion sont établis au moins une fois par an. Les paiements provisionnels se font au moins trimestriellement sur état par le syndic entre les mains de celui-ci dans un délai de quarante-huit heures à partir de la présentation dudit état. Ils s'effectueront de toutes les manières commerciales et en numéraires ayant cours légal en Belgique. Le syndic peut introduire dans son état trimestriel une estimation la plus rapprochée possible de tous les frais extraordinaires, grosses réparations etcetera à titre provisionnel. Le paiement n'est jamais suspendu de droit par toute remarque, suggestion, réclamation qu'un propriétaire croirait devoir émettre au sujet d'un état trimestriel.

Les frais communs sont répartis proportionnellement aux millièmes de copropriété fixés à l'article sept.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de millièmes de copropriété de l'immeuble.

Article 27. Responsabilité civile - répartition de la responsabilité. La responsabilité du fait de l'immeuble (article treize cent quatre-vingt-six du Code Civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que

les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiens au copropriétaire.

Article 28. REPARATIONS. Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables, mais non urgentes et travaux non indispensables.

1° réparations urgentes. Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que les conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etcetera le syndic aura plein pouvoir pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les copropriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

2° réparations indispensables mais non urgentes. Ces réparations seront décidées par l'assemblée générale convoquée à cet effet et statuant à la majorité simple.

3° Travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque. Ces travaux devront être demandés par les copropriétaires possédant ensemble au moins le quart de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale convoquée extraordinairement à moins qu'ils aient été mis à l'ordre du jour de l'assemblée annuelle générale. Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois ces travaux pourront être décidés par une majorité des copropriétaires représentant les trois quarts des voix si ceux-ci s'engagent entièrement à supporter entièrement la dépense.

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements et leurs caves pour toutes réparations ou nettoyages des parties communes. Il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations ou des contrôles urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé du premier juillet au premier octobre. Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Assurances.

Article 29. Risques à assurer-rôle du syndic -

L'assurance tant de choses privées, à l'exclusion des meubles que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, soit contre l'incendie, soit contre la foudre, explosion du gaz, accident causé par l'électricité, le recours éventuel d'un des occupants contre les autres de même que

le recours des locataires et voisins et la perte de loyers, le tout pour des sommes à déterminer par l'assemblée générale. Il sera souscrit les polices couvrant les risques suivants:

- 1° risques d'incendie couvrant également le recours des voisins, chômage immobilier, toutes explosions.
- 2° accidents de travail couvrant les préposés à l'entretien de l'immeuble
- 3° responsabilité civile couvrant les accidents causés à des tiers par les préposés
- 4° responsabilité civile dans le chef des copropriétaires de l'immeuble.
- 5° responsabilité civile couvrant l'activité du syndic. Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires ; il acquitter les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion de la copropriété. Les copropriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances et de signer les actes nécessaires.

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire de la police.

Si une surprime est due dans le chef de la profession par un des copropriétaires, ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale et à charge d'effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par cette assemblée. L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

- a) si le sinistre est partiel : le syndic 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 récupéré par le syndic à la charge de tous les copropriétaires, sauf leur recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction ou qui serait responsable du sinistre.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leurs parts.

- b) si le sinistre est total : l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement.

Dans ce cas particulier, l'assemblée devra être composée des copropriétaires possédant ou représentant les trois

quarts (en nombre) des copropriétaires et les délibérations pour être valables, devront être prises à la majorité des trois quarts des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de propriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément ; les intérêts au taux légal courront de plein droit à défaut de versement dans le dit délai.

De façon générale, en cas d'insuffisance des indemnités d'assurances pour rétablir l'ensemble de la situation préexistante, les fonds seront destinés par priorité aux travaux de gros-œuvre intéressant la stabilité de l'édifice et permettant à chacun de poursuivre ses travaux primitifs et aux travaux intéressant les services communs et les fonctions des parties communes.

Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seraient tenus si les autres copropriétaires leur en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci, ou à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, si tous ne désirent pas acquérir, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité. Le prix de cessation, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal 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'ajourndre un troisième expert pour les dépasser ; 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 par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de principal.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance de même que le prix du terrain et des bâtiments incendiés seront partagés dans la proportion du droit de propriété de chacun dans les terrains et choses communes, tels en général qu'il est déterminé plus haut.

Article 30. Assurances particulières. Si les embellissements ont été effectués par des copropriétaires, à leur propriété privative, il leur appartient de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction.

Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estiment que l'assurance est faite pour un chiffre 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 le droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en pleine propriété.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 31. Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers. Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées et être en outre inscrites dans un livre spécial, dénommé livre de gérance, tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte le règlement lui-même et les modifications.

Article 32. Entretien. Les travaux de peinture aux façades tant de derrière que de devant, devront être faits en une fois et par un même artisan aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic. Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien ; ils devront l'être sans délai en cas de décision de l'assemblée générale sur cet objet. Les cheminées seront ramonées aux frais communs, par les soins du syndic, une fois l'an.

Article 33. ASPECT. Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres ni enseignes, ni réclames, ni linges ou autres objets. Ils devront veiller à ce qu'on ne laisse pas tomber d'eau qui puisse rejoindre sur les étages inférieurs.

Il est interdit de sécher des linge aux fenêtres. Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives ou malodorantes. La sonnerie du téléphone doit être placée et réglée de manière à ne pas importuner les occupants des appartements voisins. L'usage de la T.S.F. et de la T.V. sera réglé de façon à ne pas incommoder les occupants des appartements voisins.

Article 34. Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les lieux dont ils sont propriétaires, exception faite des caves.

Le bois, le charbon et autre matière du même genre devront être montés avant dix heures du matin.

Les parties communes notamment le vestibule d'entrée, les escaliers et couloirs devront toujours être maintenus libres en tous temps. Il ne pourra en conséquence, jamais y être rien accroché, ni déposé.

Il ne pourra être fait dans les couloirs, sur les paliers aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures etcetera. Les copropriétaires de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit pourront avoir d'autres animaux que les chiens les chats et les ciseaux domestiques, à l'exclusion des perroquets.

S'il était avéré que les animaux étaient cause de saleté dans les parties communes ou d'odeurs incommodantes aux fenêtres, l'assemblée pourra réclamer leur départ. Leurs propriétaires seront toujours tenus de réparer les dégâts qu'ils auraient pu y causer.

Article 25. Moralité et tranquillité. Les copropriétaires, leurs locataires ou autres ayants-droit devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en bons pères de famille ; ils devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient en aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs le cas échéant. Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit abnormal, aucun travail avec ou sans machine ou outil de quelque genre que ce soit qui semait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou de gêner leurs voisins, ils seront tenus de se conformer pour tout ce qui ne serait pas prévu aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Les baux consentis par les propriétaires privés devront contenir les déclarations par les locataires qu'ils se soumettent à l'obligation d'habiter bourgeoisement et honnêtement conformément aux prescriptions du règlement général de copropriété dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligent d'exécuter sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leurs seraient reprochés.

Il ne pourra être loué de chambre ou appartement en garni. Les appartements ne peuvent être loués qu'à une seule famille. L'infraction à cette règle autorise le syndic à imposer le déguerpissement des contrevenants dans les délais et les formes légales.

Les caves ne peuvent être louées séparément de l'appartement auquel elles sont attachées, sauf en faveur d'un occupant d'un autre appartement. Les copropriétaires et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie et se conformer aux condi-

tions habituelles d'habitation dans les maisons bien tenues Des consignes sévères seront donnés par les occupants

lors de leurs aménagement et d'aménagement, aux firmes spécialisées. En principe, il leur incombe de signaler au syndic par écrit les dégradations existantes, antérieurement au passage des déménageurs aux locaux et accessoires communs Faute de se conformer à cette obligation, ils pourront être rendus responsables de la situation constatée par le syndic après le passage des déménageurs.

Article 36. Destination des locaux. Ils ne pourra être exercé dans leurs appartements aucun commerce d'une nature quelconque ; toutefois les lieux pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinet d'avocat, architecte, médecin, à l'exclusion toutefois des médecins spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses et des médecins radiographes, agents d'assurance et autres bureaux de ce genre entraînant le va-et-vient du public, à l'exclusion des bureaux commerciaux et de perceptron d'imposition. Il est interdit notamment d'y exploitation d'imposition. Il est interdit notamment d'y exploiter une industrie ou un commerce, comme pension de famille, hôtel, restaurant, débit de boissons, établissement de nuit, cercle, salle de réunion ou de spectacle, dancing club, même privé, cinéma, institut de beauté et toutes autres professions similaires. Il est interdit d'y donner des cours de dans, de musique, chant, sport etc. Il est interdit d'y donner des cours de dans, de musique, chant, sport etc.

Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale de faire de la publicité sur l'immeuble, d'apposer aucune inscription aux fenêtres, sur la porte et sur les murs extérieurs de l'immeuble, ni dans les escaliers, vestibules, passages communs.

Tout propriétaire ou occupant assurant une des professions autorisées au présent article pourra apposer sur sa porte palière une plaque de cuivre ou bronze d'une dimension maximum de vingt centimètres sur trente. La porte d'entrée à rue, il disposera, au maximum, d'une plaque en cuivre ou bronze de vingt-cinq centimètres sur dix centimètres.

Article 37. DISPOSITIONS GENERALES. En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre que désignera le juge de Paix du Canton dans lequel est situé l'immeuble. Les frais seront supportés par la partie perdante ou selon la proposition que fixera l'arbitre. Cet arbitre agit en tant qu'amiable compositeur dispensé de toute règle de forme. Il statue en équité et ses décisions sont sans appel. Il est cependant tenu à l'audition d'experts et des conseils que décideraient de s'ajointre une ou plusieurs parties.

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté demeurera déposé au rang des minutes du notaire Roger Dekoster à Bruxelles deuxième district.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui possèderaient à l'avenir sur l'immeuble, appartement ou garage un droit quelconque 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 expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance dudit règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations en résultant.

Bruxelles, le vingt octobre mil neuf cent soixante-six
Suivent les signatures :

Enregistré à Schaerbeek, A.C. et Succ. IV neuf rôles sans
renvoi, le vingt-sept octobre mil neuf cent soixante-six
vol. 10 fol. II case I, Reçu cent francs (100 Fr) Le Rece-
veur (s) VANSANTVOET.

Résidence " CASA BIANCA "

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Acte de base
page 1

Référence : Acte de Base du 27 octobre 1966 enregistré à
Shaerbeek, A.C. et Succ. IV quatres rôles quatres
renvois, le vingt-sept Octobre Mil neuf cent soixante-six.
Vol 67 fol. 43 case 19.

Le Receveur VANSANTVOET.

Article 31. Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers. Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées et être en outre inscrites dans un livre spécial, dénommé "Livre de Gérance", tenu par le Syndic et qui contiendra d'un même contexte le Règlement lui-même et les Modifications.

Article 32. ENTRETIEN . Les travaux de peinture aux façades tant de derrière que de devant, devront être faits en une fois et par un même artisan aux époques fixées suivant un plan établi par l'Assemblée Générale et sous la surveillance du Syndic. Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utiles, de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien ; ils devront l'être sans délai en cas de décision de l'assemblée générale sur cet objet. Les cheminées seront ramonées aux frais communs, par les soins du Syndic , une fois l'an.

Article 33. ASPECT. Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres ni enseignes, ni réclames, ni linges ou autres objets. Ils devront veiller à ce qu'on ne laisse pas tomber d'eau qui puisse rejoaillir sur les étages inférieurs. Il est interdit de sécher des linges aux fenêtres.

Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives ou malodorantes. La sonnerie du téléphone doit être placée et réglée de manière à ne pas importuner les occupants voisins.

tsvp

Article 33. (suite) L'usage de la T.S.F. et de la T.V. sera réglé de façon à ne pas incommoder les occupants des appartements voisins

Article 34. Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les lieux dont ils sont propriétaires , exception faite des caves.Le bois , le charbon et autre matière du même genre devront être montés avant dix heures du matin.

Les parties communes notamment le vestibule d'entrée,les escaliers et couloirs devront toujours être maintenus libres en tous temps..
S'il ne pourra en conséquence, jamais y être rien accroché,ni déposé.
Il ne pourra être fait dans les couloirs,sur les paliers aucun travail de ménage,tels que brossage de tapis ,literies,habits et meubles,cirage de chaussures etc..

Les copropriétaires de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit pourront avoir d'autres animaux que les chiens les chats et les oiseaux domestiques,à l'exclusion des perroquets.

S'il était avéré que des animaux étaient cause de saleté dans les parties communes ou d'odeurs incommodantes aux fenêtres, l'assemblée pourra réclamer leur départ .Leurs propriétaires seront toujours tenus de réparer les dégâts qu'ils auraient pu y cause

Article 35. MORALITE ET TRANQUILLITE

Les copropriétaires,leurs locataires ou autres ayants-droit devront habiter l'immeuble Bourgeoisement et Honnêtement et en jouir en bons pères de famille; ils devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient en aucun moment troublées par leur fait,celui des personnes de leur famille,des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs le cas échéant.

Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine ou outil de quelque genre que ce soit qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou de gêner leurs voisins,ils seront tenus de se conformer pour tout ce qui ne seraient pas prévu aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Les Baux consentis par les propriétaires privés devront contenir les déclarations par les locataires qu'ils se soumettent à l'obligation d'habiter bourgeoisement et honnêtement conformément aux prescriptions du règlement général de copropriété dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligent d'exécuter sous peine de Résiliation de leurs Baux après constatation régulière des faits qui leurs seraient reprochés.

tsvp.

Article 35 . (suite)

Il ne pourra être loué de chambre ou appartement en garni. Les appartements ne peuvent être loués qu'à une seule famille. L'infraction à cette règle autorise le Syndic à imposer le déguerpissement des contrevenants dans les délais et formes légales. Les caves ne peuvent être louées séparément de l'appartement auquel elles sont attachées, sauf en faveur d'un occupant d'un autre appartement. Les copropriétaires et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de ville de police et de voirie et se conformer aux conditions habituelles d'habitation dans les maisons bien tenues.

Des consignes sévères seront données par les occupants lors de leurs aménagement et déménagement aux firmes spécialisées.

En principe, il leur incombe de signaler au Syndic par écrit les dégradations existantes, antérieurement au passage des déménageurs aux locaux et accessoires communs. Faute de se conformer à cette obligation; ils pourront être rendus responsables de la situation constatée par le Syndic après le passage des déménageurs.

Article 36. DESTINATION DES LIEUX

Ils ne pourra être exercé dans leurs appartements aucun commerce d'une nature quelconque ; toutefois les lieux pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinet d'avocat, architecte, médecin, à l'exclusion toutefois des médecins spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses et des médecins radiographes agents d'assurance et autres bureaux de ce genre entraînant le va-et-vient du public, à l'exclusion des bureaux commerciaux et de perception d'imposition. Il est interdit notamment d'y exploiter une industrie ou un commerce, comme pension de famille, hôtel, restaurant, débit de boissons, établissement de nuit, cercle, salle de réunion ou de spectacle, dancing club, même privé, cinéma, institut de beauté et toutes autres professions similaires. Il est interdit d'y donner des cours de danse, de musique, chant, sport etc..

Il est interdit, sauf autorisation de l'Assemblée Générale de faire de la publicité sur l'immeuble, d'apposer aucune inscription aux fenêtres; sur la porte et sur les murs extérieurs de l'immeuble, ni dans les escaliers, vestibules, passages communs.

Tout propriétaire ou occupant assurant une des professions autorisées

Article 36. (suite) au présent article pourra apposer sur sa porte palière une plaque de cuivre ou bronze d'une dimension maximum de vingt centimètres sur trente. A la porte d'entrée à rue, il disposerà, au maximum d'une plaque en cuivre ou bronze de vingt-cinq centimètres sur dix centimètres.

Article 37. DISPOSITIONS GENERALES

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre-eux et le Syndic, les difficultés relatives au "Statut de l'immeuble ou au Règlement d'ordre intérieur" seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre que désignera le Juge de Paix du Canton dans lequel est situé l'immeuble. Les frais seront supportés par la partie perdante ou selon la proposition que fixera l'arbitre. Cet arbitre agit en tant qu'amiable compositeur dispensé de toute règle de forme. Il statue en équité et ses décisions sont sans appel. Il est cependant tenu à l'audition d'experts et des conseils que décideraient de s'adjoindre une ou plusieurs parties.

page 18... Le règlement général "Statut réel et Règlement d'ordre intérieur" présentement arrêté demeurera déposé au rang des minutes du Notaire Roger DEKOSTER à Bruxelles deuxième district.

Le règlement général de Copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderaient à l'avenir sur l'immeuble, appartement ou garage un droit quelconque 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 express que les intéressés ont une parfaite connaissance du dit Règlement de Copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations en résultant.

BRUXELLES, le vingt octobre mil neuf cent soixante-six.

Suivent les signatures :

Enregistré à Schaerbeek, A.C. et Succ. IV neuf rôles sans renvoi,
le vingt-sept octobre mil neuf cent soixante-six.

VOL.10 fol 11, Reçu cent Francs (100 Frs)

Le Receveur (s) VANSANTVOET.

Additions au règlement d'ordre intérieur adoptées à l'unanimité
(742 % présents ou représentés) par l'Assemblée Générale extraordinaire
du 22 novembre 1983.

ARTICLE 38.

A défaut du paiement par un propriétaire des provisions ou de sa quote-part dans les charges communes, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis des autres copropriétaires.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure intérêts au taux de 12 % l'an, nets d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires pour couvrir les dépenses communes.

Si l'appartement 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. Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

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

ARTICLE 34.

Le dernier paragraphe est remplacé par :

Dans l'intérêt général, il est interdit aux copropriétaires, de même qu'à leur locataire ou occupant d'avoir des chiens, chats, oiseaux ou autres animaux.

A dater de la signification de cette interdiction, une somme de 100 francs par jour sera due par animal. Le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve.

L'Assemblée Générale est habilitée à prendre une décision à la majorité des 2/3 des voix portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par une société spécialisée.

Chaque occupant doit sortir lui-même ses ordures les jours de ramassage. Les poubelles peuvent être entreposées dans le local du rez-de-chaussée à condition que les ordures soient contenues dans des sacs poubelles en matière plastique fermés et qu'ils ne restent jamais au-delà du premier moment de ramassage.
