

Le procès-verbal de son élection sera annexé à celui de l'Assemblée Générale.

Article 20.- Les délibérations sont prises à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou règlement d'ordre intérieur. 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 21.- Pour que les propositions soient valables, l'Assemblée doit réunir comme membres autant de voix délibératives que 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 22.- Tous les copropriétaires seront convoqués une fois l'an en Assemblée Générale ordinaire, le troisième mardi du mois de juin ou le lendemain si c'est un jour férié et de préférence après dix-huit heures. Les comptes du gérant seront soumis à son approbation; en outre le gérant enverra aux copropriétaires trimestriellement le décompte des dépenses totales.

Article 23.- Indépendamment de l'Assemblée Générale du complexe, des assemblées générales par bloc peuvent être convoquées par le gérant ou un ou plusieurs des copropriétaires, s'ils en justifient la demande pour des décisions à prendre relatives à la gestion de l'ordre intérieur du bloc dans lesquelles ils sont propriétaires. Les assemblées seront convoquées et les décisions prises en appliquant les modalités des articles 17-18-19-20-et 21 qui précèdent.

Article 24.- Les délibérations de l'Assemblée Générale sont consignées dans des procès-verbaux inscrits dans un registre spécial et signés par les copropriétaires qui en font la demande. Tout copropriétaire peut consulter ce registre, ainsi que les autres archives de l'immeuble; il peut en prendre copie sans déplacement et en présence du gérant, qui en a la garde.

## POUVOIR DU GERANT.

Article 25.- Le gérant est le mandataire de tous les copropriétaires et est chargé de l'administration générale de l'ensemble, de la surveillance et de l'entretien de celui-ci, de l'engagement et du licenciement, du paiement et de la surveillance du ou de la préposée à l'entretien, des recettes et des dépenses communes et de la tenue des comptes, il a notamment dans ses attributions le soin de veiller à ce que l'occupation des immeubles soit faite de manière à conserver à ceux-ci leur caractère, le soin de veiller à toutes les assurances, toutes les canalisations communes et en général la charge d'exécuter ou de faire exécuter les décisions de l'Assemblée Générale.

Article 26.- Le gérant tiendra un registre dans lequel il inscrira jour après jour, les entrées et sorties de nouveaux occupants, les exploits qui lui sont signifiés, les réparations qu'il ordonne, celles qui sont exécutées, les remarques auxquelles elles donnent lieu, les avertissements qu'il se croit obligé de donner aux occupants, même copropriétaires et en général tous les faits de nature à avoir une influence sur la gestion des immeubles; il doit tenir en outre un registre des recettes et des dépenses et un livre contenant le compte particulier de chaque propriétaire.

Article 27.- L'Assemblée Générale vérifie la gestion du gérant et lui donne décharge et peut se faire produire en tout temps ses registres, pièces et comptes.

Article 28.- Préposé(e) à l'entretien. Cette personne est engagée et licenciée par le gérant. Ce dernier établit le règlement des prestations à fournir par celle-ci et en surveille l'exécution. En outre, il en règle les appointements indemnités et frais généraux et accomplit toutes les formalités et paiements à la sécurité sociale. Les indemnités et appointements à attribuer à cette personne sont fixés ou agréés par l'Assemblée Générale annuelle et tous les frais résultants de ce service sont supportés par les copropriétaires comme stipulé à l'article 28 de la Section III.

## SECTION III - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

Entretien, réparation et charges (eau, électricité, gérant, nettoyage des parties communes, ascenseur, chauffage, assurance.)

**Article 22.-**

La répartition proportionnelle des charges est divisée en trois catégories.

**Première catégorie.**

Ceux à répartir proportionnellement entre les co-propriétaires suivant les quotités dans les parties communes.

**Deuxième catégorie.**

Ceux qui sont à répartir proportionnellement entre les propriétaires des appartements et ceux à répartir entre les propriétaires d'un garage pour voiture automobile.

**Troisième catégorie.**

Ceux qui sont à imputer aux co-propriétaires suivant les consommations enregistrées par les compteurs.

**Première catégorie.**

1<sup>re</sup> Ceux à répartir entre tous les co-propriétaires indistinctement des blocs A, B, C et D et proportionnellement aux quotités pour un total de 10.000/10.000e.

Les frais d'entretien et de réparation des travaux de gros-œuvre, pour les murs de soutènement de la cour, des murets, des clôtures et des jardinets; les travaux d'entretien et de réparation des entrées, trottoirs, les réparations du réseau d'égout de la cour à l'exception des obstructions accidentelles.

Les frais d'entretiens et de plantations des jardinets et berceaux, les réparations et remplacement des clôtures.

Les émoluments du gérant sauf pour les prestations fournies pour les travaux de deuxième catégorie.

Les taxes communales de voirie existante ou à édicter sur l'immeuble à l'exception des taxes sur les entrées de garages.

Les frais d'entretien et de nettoyage des parties communes extérieures aux bâtiments.

Les travaux de peinture extérieure.

2<sup>re</sup> Ceux à répartir proportionnellement à la quotité dans les parties communes des blocs A, B et C, soit pour une quotité par bloc de 3.063/10.000e.

- Les frais d'entretien et de réparation des travaux de gros-œuvre, notamment les maçonneries, les couvertures de toitures, les descentes d'eaux pluviales, les égouts à l'intérieur du bâtiment à l'exception des obstructions accidentelles.

- Les peintures extérieure et intérieure des parties communes, le renouvellement ou la réparation des canalisations principales des chutes w.c. des descentes d'éviers et salle-de-bains installées dans les parties communes et provenant de vétusté non compris les réparations accidentelles ou provenant d'obstructions.



La deuxième catégorie.

La deuxième catégorie des charges se subdivise comme suit :

- a) les charges communes aux propriétaires d'un appartement dans un des trois blocs A, B et C.
  - b) les charges propres aux propriétaires d'un appartement dans un des blocs.
  - c) les charges propres aux propriétaires d'un garage avec issue sur la cour.
  - d) Les charges propres aux propriétaires d'un garage dans le bloc D.
  - e) Les charges propres aux propriétaires d'un garage au niveau de la rue dans le bloc D.
- a) Les frais d'entretien et de réparation de l'antenne de T.V. et de radio commune, soit :
- Les frais du préposé ou préposée de l'entretien et de nettoyage des parties communes et de l'évacuation des vides-poubelles.
- b) Les consommations d'électricité enregistrées par les compteurs pour les besoins communs (parties communes, ascenseur, brûleur de la chaudière, etc..)
- Les frais d'entretien et de réparation de la chaudière et de leurs parties annexes, le ramonage de la cheminée, etc..
  - Les consommations d'eau pour les parties communes.
  - Les frais d'entretiens et de réparations de l'ascenseur.
  - Les réparations accidentelles ou par obstruction des égouts, chutes w.c. descentes des éviers et terrasses.
- c) Les frais d'entretien et de réfection du trottoir de l'entrée carrossable, la rampe d'accès vers la cour et le revêtement de la cour.
- Les frais d'entretien et de désobstruction du réseau d'égout de la cour.
  - La taxe existante ou à édicter sur les entrées de garage du côté de l'avenue L. Piérard.
  - Chaque propriétaire supporte seul les frais de réparation de la porte d'entrée de garage à l'exception des frais de peinture qui tombent dans les frais de première catégorie.
- d) Les frais considérés comme travaux de gros-œuvre.
- Les frais de désobstruction des descentes des eaux pluviales.
  - Le renouvellement des descentes des eaux pluviales provenant de vétusté.
  - La réparation ou le renouvellement de la couverture de la toiture.
  - Le renouvellement des descentes des eaux pluviales provenant de vétusté.
  - Le renouvellement ou le renouvellement de la couverture de la
- e) Les taxes sur les entrées de garage.
- Chaque propriétaire d'un garage supporte seul les frais de réparation de la porte d'entrée de son garage.
  - Les frais de réfection des trottoirs devant les garages.

### CHAUFFAGE ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

Le chauffage des appartements, est assuré par un système de chauffage central à eau chaude avec chaudière alimentée au mazout. Une installation séparée par les immeubles A, B, et C est prévue. Tous les radiateurs seront pourvus de petits compteurs de chaleur, permettant d'établir la consommation de chaque appartement et le décompte en sera établi par l'installateur.

La distribution d'eau chaude pour salles-de-bains et cuisines, s'effectue de façon similaire et chaque consommation sera enregistrée par un compteur approprié.

Pour le relevé, tant des compteurs de chauffage que pour les consommations d'eau chaude, les propriétaires d'appartement devront prendre les dispositions pour permettre l'accès des locaux occupés par eux, au délégué de la firme chargée de la répartition des frais aux jour et heure préalablement fixés. Les frais de déplacement supplémentaire du délégué par suite de l'absence d'un occupant seront portés au compte du propriétaire défaillant.

La division de la dépense totale comprenant consommation de mazout, électricité, eau et entretien des brûleurs et chaudières se fera comme suit :

- 1° vingt-cinq pour cent sont à charge des parties communes au prorata des quotités, même si un appartement ne serait pas occupé pendant la période de chauffe.
- 2° vingt-cinq pour cent sont à répartir pour la consommation d'eau chaude suivant les compteurs;
- 3° cinquante pour cent pour le chauffage des parties privatives à répartir suivant les compteurs, sans que toutefois la part de chaque copropriétaire dans les frais de chauffage ne puisse être inférieure à deux et demi pour cent (2,5 %) de la consommation totale.

Cette intervention de deux et demi pour cent est redevable, même si un copropriétaire a été absent pendant toute la période de chauffe ou s'il n'a pas fait usage des appareils du chauffage. Afin de constituer un fond de roulement pour le chauffage et l'eau chaude, chaque propriétaire versera entre les mains du gérant mensuellement une somme de :

Pour les appartements dans les blocs A, B et C.

Appartements R.D. et R.C.	800.-fr.
Pour les appartements 1G - 2G - 3G et 4G	800.-fr.
Pour les appartements 1D - 2D - 3D et 4D	900.-fr.
Pour les appartements 1C - 2C - 3C et 4C	700.-fr.
Pour les appartements 5T	700.-fr.

Ces montants pourront augmenter ou diminuer suivant les fluctuations des prix d'achat du combustible ou des frais d'entretien, et ce, sur proposition du comité de gérance et approuvée par l'assemblée générale.

Suivant les relevés des compteurs, le gérant établira les comptes de chauffage et réclamera éventuellement le trop perçu que les copropriétaires s'engagent à payer endéans les huit jours de la présentation du relevé de compte.

Dans le cas du trop perçu, le gérant effectuera le remboursement dans le même délai que celui stipulé ci-dessus. En cas de non-paiement dans le délai de huit jours et à l'initiative du gérant, les fournitures de chauffage et d'eau chaude pourraient être suspendues et les frais qui en résulteraient seront supportés par le copropriétaire défaillant. Chaque copropriétaire d'un appartement s'engage à respecter les conditions ci-dessus qui ne pourront être modifiées que par une décision de l'Assemblée Générale. D'autre part, chaque propriétaire d'un appartement est responsable des dégâts occasionnés à un des appareils de chauffage placé dans la partie privative de son appartement et les dégâts qui en résulteraient aux appartements des autres copropriétaires et aux parties communes, sans distinction, que ces dégâts proviennent de négligence, usure, gel, fuite ou autres causes fortuites. Il en sera de même pour les dégâts de n'importe quelle nature qui surviendrait aux compteurs de chaleur ou d'eau chaude, ces appareils étant considérés comme faisant partie de la partie privative occupée.

#### EAU FROIDE.

La Compagnie des Eaux n'installant qu'un seul compteur général par immeuble, la répartition de la consommation d'eau relevée sur ce compteur, sera répartie entre les appartements, les parties communes par les compteurs intercalaires placés dans les appartements.

La répartition des frais sera effectuée suivant le relevé des compteurs d'appartement et celui des communs par la société chargée des relevés des compteurs.

Les frais de relevé et de répartition des compteurs seront supportés par chaque co-propriétaire.

Article 30. - Chacun des propriétaires contribuera proportionnellement à sa part fixée comme suit:

1° Entretien, réparations et charges de la première catégorie. Ces frais seront répartis entre les propriétaires d'un appartement proportionnellement aux quotités de dix millièmes fixés à l'article 7.

2° Entretien, réparations et charges de la seconde catégorie. Les frais du littéra a) de l'article 29 sont uniformément répartis entre tous les co-propriétaires d'un appartement des blocs A, B et C par conséquent chaque appartement supportera la quarante-cinquième partie de cette catégorie de frais. Les frais repris sous la littéra b) de l'article 29 sont uniformément répartis entre tous les propriétaires d'un appartement dans un des blocs A, B et C., par conséquent chaque appartement supportera la quinzième partie de cette catégorie de frais.



Les frais repris sous la littera c) de l'article 29 sont répartis uniformément entre tous les propriétaires d'un garage avec issue sur la cour commune par conséquent chaque garage supportera la vingt-et-unième partie de cette catégorie de frais.

Les frais repris sous le littera d) de l'article 29 sont répartis uniformément entre tous les propriétaires d'un garage du bloc D soit la douzième partie de cette catégorie de frais. Et les frais repris sous le littera e) de l'article 29 sont répartis uniformément entre les propriétaires des garages G7, G8, G9, G10, G11 et G12 soit un sixième de cette catégorie de frais.

Toutefois au cas où un des appartements serait occupé par une personne exerçant une profession libérale demandant de nombreuses visites à domicile, tel qu'avocat, agent d'assurances etc... les frais de la deuxième catégorie qui lui incombent seraient augmentés de quatre pourcent du total, outre sa quote-part, du fait des visites plus fréquentes, le restant se répartissant entre les autres copropriétaires dans la proportion indiquée ci-dessus.

Article 31.- Les réparations et les travaux sont répartis en deux catégories :

- 1° les réparations urgentes;
- 2° les réparations indispensables, mais non urgentes et les réparations et travaux non indispensables.

Réparations urgentes.

Article 32.- En ce qui concerne les réparations présentant un caractère urgent, telles que conduits d'eau ou de gaz crevés, tuyauteries extérieures, gouttières etc., le gérant a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans autorisation préalable; en l'absence du gérant, tout copropriétaire ou même les tiers sont tenus de faire le nécessaire dès la constatation des faits.

Réparations indispensables, mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Article 33.- Ces travaux et dépenses peuvent être soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale par le ou les copropriétaires, mais ne pourront être décidés qu'avec une majorité des trois quarts des voix prenant part au vote, tous les copropriétaires ayant été valablement convoqués comme dit ci-dessus.

Article 34.- Les copropriétaires sont tenus, le cas échéant ou vu la nécessité de donner accès par leurs parties privatives pour toutes les réparations et le nettoyage des parties communes, à moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra se faire du premier juillet au quinze septembre de chaque année.

Si un copropriétaire ou un locataire s'absente, il devra obligatoirement remettre une clef de ses parties privatives à un mandataire dont le nom et l'adresse seront portés à la connaissance du gérant, de telle manière que l'on puisse avoir accès, le cas échéant aux parties privatives susdites. Les copropriétaires devront supporter sans indemnité, toutes les réparations aux parties communes, dès lors qu'elles sont décidées régulièrement.

#### ANTENNE COLLECTIVE DE TELEVISION.

Article 35.- Les descentes pour les raccordements de l'antenne collective aux divers appartements sont prévus dans l'immeuble.

L'antenne collective sera placée aux frais des copropriétaires chacun devant intervenir dans cette installation pour une fraction dont le numérateur est un et dont le dénominateur correspond au nombre d'habitations distinctes contenues dans le complexe. Toute prise supplémentaire est à charge du propriétaire-demandeur. Cette antenne et les descentes seront considérées comme faisant partie des parties communes à l'exception de la prise installée dans l'appartement. Aucune antenne supplémentaire ne pourra être installée sur le toit.

Article 36.- Accès des terrasses à l'étage technique.

Les propriétaires des appartements de l'étage technique devront permettre l'accès des terrasses aux déménageurs pour accrocher un palan aux points d'attaches prévues sur la toiture ainsi qu'aux ouvriers chargés de l'entretien et réparation du recouvrement des plates-formes.

Servitudes en général.

Les futurs copropriétaires seront subrogés aux droits et obligations de la société constructrice de l'immeuble au sujet de toutes servitudes pouvant grèver la présente construction au profit des propriétés voisines.

#### SECTION IV - ASSURANCES ET RECONSTRUCTION.

Article 37.- Les premières assurances sont contractées par la société constructive et comportent l'incendie, les dégâts de tempête et la responsabilité civile.

Article 38.- Au cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes celles-ci seront acquises à chaque co-propiétaire dans la proportion de sa part déterminée à art. 7.



Article 39.- L'assurance, tant de choses privées (à l'exception des meubles) que des parties communes, sera souscrite à une compagnie belge pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions de toute nature, le recours éventuel des tiers, la perte de loyer et la responsabilité civile, le tout pour des sommes à déterminer par l'Assemblée Générale.

Le gérant fera à cet effet toutes diligences nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes et les répartira entre les copropriétaires selon leur quote-part dans les parties communes (voir article 7). Les copropriétaires sont tenus de prêter leurs concours en vue de la conclusion de ces assurances, mais également de signer les polices, à défaut de quoi le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, les conclure et les signer en leur lieu et place.

Article 40.- Chaque propriétaire aura droit à un exemplaire des polices.

Article 41.- Si pour une cause quelconque, une surprime était due au chef ou du fait d'un co-propriétaire, elle incombera uniquement à ce dernier.

Article 42.- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'Assemblée Générale sauf à en effectuer les dépôts en banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par l'Assemblée. Le cas échéant il sera tenu compte des créances hypothécaires ou privilégiées.

Article 43.- L'utilisation de ces indemnités est réglée comme suit :

- a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la mise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le complément sera recouvré par le gérant, à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de la remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes (art. 7.)
- b) si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction à moins que l'Assemblée Générale des copropriétaires n'en décide autrement 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 proposition des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'Assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts aux taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de paiement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'Assemblée décidait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote, ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres ou un ou plusieurs autres copropriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'Assemblée, de céder aux autres copropriétaires ou à celui ou à ceux qui en feront la demande, tous les droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de la cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année avec intérêts au taux légal payable en même temps que chaque fraction du capital; si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les parties communes seront partagées ou licitées; l'indemnité ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article 7 ci-dessus.

Article 44. - Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais; il pourront néanmoins les assurer dans la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

Les copropriétaires, qui contrairement à l'avis de la majorité, estimeront que l'assurance est faite pour un montant insuffisant auront 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 propriétaires intéressés auront seuls droit aux suppléments de l'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

SECTION V - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Les articles du règlement d'ordre intérieur est applicable à chacun des blocs A, B et C.

Article 45.- Les propriétaires devront faire ramoner par un ramoneur-juré les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an pour celles dont ils feront usage. Ils devront en justifier au gérant.

Article 46.- Tous les propriétaires, usufruitiers, locataires et généralement toutes personnes ayant des droits quelconques sur une partie quelconque de l'immeuble, sont tenus de respecter le présent règlement, ce à quoi ils s'obligent par le fait même de la signature de l'acte d'acquisition ou par le fait même d'avoir un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble.

Article 47.- La sanction de non-observance des présentes dispositions est :

1. pour le locataire :

La résiliation du bail, tant écrit que verbal et l'expulsion du locataire sans que celui-ci puisse exiger de son loueur, du Conseil de Gérance (formé par le Gérant et ses assesseurs) ou de l'Assemblée Générale des copropriétaires, le paiement d'une indemnité quelconque et sans que le propriétaire de l'appartement loué ne puisse exiger semblable indemnité du Conseil de Gérance ou de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

2. pour le propriétaire :

Le rappel à l'ordre par le Conseil de Gérance et en cas de récidive, l'assignation en justice, tous frais à charge du récidiviste.

Article 48.- Ces sanctions seront appliquées par le Conseil de Gérance après réunion et accord à la majorité simple de l'Assemblée Générale des copropriétaires. Les locataires de l'immeuble seront admis à cette Assemblée et auront une voix consultative seulement.

Article 49.- Cette Assemblée se réunira sur proposition du Conseil de Gérance après que les manquements reprochés au locataire ou au propriétaire aient été constatés à deux reprises par un membre du Conseil de gérance assisté de deux témoins, occupants de l'immeuble.

Article 50.- Les propriétaires, locataires, domestique et, en général tous les occupants de l'immeuble doivent habiter celui-ci bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la mention juridique de "bon père de famille".



Article 51. - Chaque propriétaire doit veiller à ce que la tranquillité ne soit en aucun moment troublée par son fait, celui des membres de sa famille, des gens à son service, de les locataires ou visiteurs.

Article 52. - Les copropriétaires de l'immeuble imposeront de préférence à leur locataire, un bail écrit dans lequel le locataire prendra l'engagement absolu de se conformer strictement au présent règlement. En cas de bail verbal, le locataire devra signer une déclaration par laquelle il s'engage à respecter les présentes dispositions.

Article 53. - Les locataires doivent être d'une parfaite honnêteté. La sous-location partielle est interdite. Les appartements ne peuvent être loués qu'à une seule personne ou aux membres d'une seule famille.

Article 54. - L'occupant d'une partie quelconque de l'immeuble ne peut faire ou laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi d'instruments de musique et d'appareils de téléphonie sans fil et de télévision est autorisé, mais ceux qui en useraient sont tenus d'éviter d'incommoder les autres occupants, en particulier entre vingt-deux heures et huit heures en semaine, entre vingt-trois heures et neuf heures les samedis, dimanches et jours fériés.

Article 55. - D'une façon générale et sans que cette liste soit limitative, il ne peut être établi dans les appartements des étages sauf pour ceux des rez-de-chaussées.

- aucun commerce de magasin de vente, en gros ou en détail, comportant dépôt de marchandise.
- aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit
- aucun établissement dangereux, insalubre ou immoral.
- aucun établissement qui par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins.
- aucune pension de famille, hôtel meublé, débit de boissons ou cercle privé.
- aucune maison de santé, maternité ou clinique, aucun établissement de désinfection, massage, institut de beauté ou profession similaire.
- Les garages en sous-sols ou des bas D ne pourront avoir d'autre destination que garage pour automobile sans atelier de réparation ou dépôt de marchandises ou de matériel, notamment de produits inflammables ou explosifs nécessitant l'ouverture d'une enquête pour commodo-incommodo.
- Aucun objet ne peut être entreposé sur la cour ni servir de dépôt de vidange, cette cour étant commune et non exclusive au garage des sous-sols.

- Il est strictement défendu de déverser dans les atermis, regards de visite des égouts, des huiles de vidange, essences, graisses etc.. Le contre-venant devra faire nettoyer le réseau d'égout à ses frais et sera responsable des risques d'obstruction et d'explosions.

Article 56. - Aucun moteur ne peut-être placé dans les appartements, à l'exception de ceux servant aux appareils ménagers, encore doivent-ils être munis de dispositifs "anti-parasites". Les fusibles dans les appartements doivent être du type "infra-durable" et aucun pontage n'est autorisé.

Article 57. - Les occupants de l'immeuble ne peuvent scier, fendre ou casser du bois dans les appartements, halls ou cages d'escalier. Les travaux bruyants nécessitant l'emploi d'outils tels que marteau, foreuse électrique etc., sont interdits entre vingt-heures et huit heures en semaine, entre dix-huit heures et dix heures les samedis, dimanches et jours fériés.

Article 58. - Les parties communes, notamment le hall, les cages d'escalier, les halls d'entrée, les accès et dégagements de cave doivent être maintenus libres en tous temps et ne peuvent servir de dépôt, même occasionnel à des objets quelconques. En ce qui concerne particulièrement les paquets, leur dépôt sur les paliers et dans les halls d'entrée, est interdit. La remise prévue dans les sous-sols de chaque bloc est destinée à recevoir le dépôt de vélos, voiture d'enfants, etc.. mis sous la responsabilité entière du propriétaire de ces objets.

Article 59. - Les jeux d'enfants sont interdits dans les halls, cages d'escaliers, dégagements, l'ascenseur et la cour.

Article 60. - Les tapis, carpettes et paillasons ne peuvent être secoués, ni battus dans les immeubles. Il est interdit de secouer nappes, literie, brosses etc.. dans les halls, cage d'escalier et dégagement des imatubas, ainsi que par les fenêtres à rue ou postérieures. Il ne peut-être fait dans les couloirs, ni sur les paliers, aucun travail, tel que brossage de tapis, literies, habits, tirage de chaussures ou autres.

Article 61. - Il est interdit de poser ou de fixer sur les paliers et dans les parties communes en général, des crochets, patères, porte-manteau ou tout autre objet ou meuble à demeure.

Article 62. - Il est strictement défendu ----- d'utiliser dans les appartements des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords devront être en tuyaux rigides.

**Article 63.-** Tous les animaux sont interdits dans les immeubles. Néanmoins, les occupants pourront avoir des chiens dans les immeubles, à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ceux-ci était une cause de troubles dans les immeubles, par bruit, odeur ou autrement, l'Assemblée Générale, pourrait à la majorité simple des votants retirer cette tolérance.

Dans les parties communes de l'immeuble, les chiens doivent obligatoirement être tenus en laisse.

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

**Article 64.-** Les occupants des appartements de l'immeuble ne peuvent mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, cage, caisse, séchoir de linge et autres objets. Aucune affiche ne peut-être apposée, au que ce soit dans l'immeuble sauf celles annonçant la vente ou la location d'un appartement. Ces dernières doivent-être apposées aux endroits réservés à cet effet.

**Article 65.-** Les occupants de l'immeuble, tant propriétaires, que locataires, doivent veiller à conserver à celui-ci, son aspect général et uniforme.

Ils sont tenus en particulier de placer aux fenêtres en façade, et ce sans exception, des stores flous dont la forme et la teinte seront les mêmes pour tous les appartements. Aucune fantaisie ne sera autorisée, telles que rideaux "bonne-femme" etc..

Les occupants de l'immeuble désireux de placer des persiennes aux fenêtres, sont tenus de placer des persiennes du type vénitien à lamelles multiples de teinte blanc cassé.

Des tentures sommairement accrochées et restant à demeure aux fenêtres ne sont pas autorisées.

**Article 66.-** D'une manière générale, il sera fait usage de plaques standardisées en format et en couleur, tant pour les boîtes aux lettres, que pour les sonnettes, l'ascenseur et les professions libérales.

Chaque occupant de l'immeuble est tenu de demander l'exécution à ses frais, au gérant de l'immeuble, des différentes plaques nécessaires. Une carte de visite doit obligatoirement être placée par l'intérieur dans la "fenêtre" prévue dans les sonnettes de palier des appartements.

**Article 67.-** Des détériorations, involontaires ou non, qui seraient causées aux parties communes en n'importe quelle circonstance et notamment à l'occasion de déménagements ou d'aménagements, seront réparés d'urgence par l'entremise du gérant aux frais du copropriétaire ou locataire responsable.



Article 68.- L'utilisation des ascenseurs est interdite pour les déménagements ou aménagements de mobilier en général. Il sera fait à cette occasion usage de poulies. Toutefois, les paquets peu volumineux peuvent être montés dans les ascenseurs à condition que ceux-ci soient protégés par la garantie spéciale prévue à cet effet.

Article 69.- Le copropriétaire ou locataire intéressé, veillera à prévenir le gérant sept jours au moins avant de déménager ou d'aménager dans l'immeuble.

Article 70.- L'utilisation des ascenseurs par les enfants de moins de quatorze ans non accompagnés d'adultes n'est pas autorisée.

Article 71.- Emploi du vide-poubelle.

Le vide-poubelle étant une commodité à l'usage de tous les copropriétaires d'une série d'appartements, il est spécialement recommandé d'en faire bon usage en appliquant les règles suivantes :

- 1° aucun objet pouvant provoquer l'obstruction, tel que gerbe de fleurs, bâtons etc, ne peut-être jeté dans le conduit;
- 2° on ne peut employer le vide-poubelle pour l'évacuation des bouteilles vides ou pleines, ainsi que des débris de verre, ou objet pouvant provoquer des blessures au préposé à l'évacuation des ordures;
- 3° tout objet pouvant provoquer des bruits par leur chute, tel que boîtes de conserves, ne sont admis qu'emballés dans du papier amortissant les coups;
- 4° il est recommandé d'emballer dans du papier tous les déchets.
- 5° L'emploi du vide-poubelle est défendu entre 20 heures et 7 heures.
- 6° Les frais de désobstruction dont l'occupant serait reconnu responsable seront supportés par lui seul.

Article 72.- Les occupants de l'immeuble doivent veiller tout particulièrement à ce que leurs enfants ne salissent pas inutilement les vitres, miroirs et autres décorations se trouvant dans les parties communes.

Article 73.- Les portes d'entrée de l'immeuble doivent-être fermées immédiatement après le passage. Elles doivent obligatoirement être fermées entre vingt-deux heures et sept heures. Les mendiants, collecteurs pour oeuvres de porte-à-porte, ne sont pas admis dans l'immeuble; les occupants de l'immeuble sont instamment priés de ne pas laisser entrer ceux-ci et de descendre au rez-de-chaussée s'ils désirent donner ou acheter.

Article 74. - Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de l'immeuble et ne pourront être louées qu'à un occupant de l'immeuble.  
Les copropriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et les aliéner, quitte à en supporter seuls des dépenses résultant du changement ou déplacement des tuyauteries ou canalisations. La même règle sera d'application en cas d'échange ou d'aliénation du garage.

Article 75. - Les copropriétaires et leurs ayants-droits devront se conformer et satisfaire à toutes les charges des autorités supérieures de police et de voirie.

Article 76. - Les paiements des copropriétaires au profit de la Caisse de Gérance doivent être versés dans les huit jours de la date d'échéance prévue par :

- le contrat de copropriété pour la provision des frais de gérance tels que chauffage, ascenseur et autres,
- les décisions prises en Assemblée Générale pour l'exécution de certains travaux immobiliers et acceptés et votés à la majorité des copropriétaires et ce pour les dates fixées par le conseil de gérance.

Dans le cas où le compte de Gérance n'aurait pas reçu les fonds nécessaires au compte requis, il sera envoyé aux copropriétaires le premier rappel par lettre recommandée les mettant en demeure d'effectuer leur paiement par retour du courrier.

Si après ce premier rappel le copropriétaire n'a pas encore effectué son paiement, le Conseil de Gérance fera encaisser les sommes dues par exploit d'huissier et ce, entièrement aux frais du copropriétaire défaillant.

Article 77. - Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiés que par une Assemblée Générale des copropriétaires se réunissant conformément au Règlement de copropriété et statuant à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés.

#### SECTION VI - DISPOSITIONS GENERALES.

Article 78. - En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre-eux et le gérant, les difficultés relatives aux statuts de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumis à l'arbitrage d'un arbitre désigné d'un commun accord ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Première Instance à Bruxelles.

L'Assemblée Générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux tiers des voix. Les demandes de paiement des provisions et sommes dûes non payées par les propriétaires pour les dépenses communes sont soumises aux tribunaux compétents,

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté demeurera déposé au rang des minutes du notaire Yvan SOINNE à Bruxelles deuxième district. (Haren). Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour ceux qui possèderaient à l'avenir, sur les immeubles, 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 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 des immeubles dant écus les droits et obligations en résultant.

Bruxelles, le 4 décembre 1969.

Suivent les signatures,

Enregistré à Schaerbeek, quatrième bureau trente-deux rôles sans renvoi le sept janvier mil neuf cent septante vol. 6/12 fol. 8 case 9 Reçu cent cinquante francs (150 frs.) Le Receveur (s) E. LOOS.



ETUDE  
DE  
**M<sup>E</sup> IVAN SOINNE**  
NOTAIRE

A  
1130 - BRUXELLES (HAREN)

Tél. 15 36 21

41 41 81

Détenteur des minutes de M<sup>r</sup> Roger DEROSTER  
1949 - 1967

Acte du

29.12.1967

Acte de base

relatif à l'immeuble  
situé à Evens Avenue  
Loui Picard 2-1-6

Inscription à renouveler avant

le