

Ass. Copr. CALIFORNIA II  
47-65, rue Henri Chomé  
1030 SCHAERBEEK.-

ETUDE

DE

M<sup>RE</sup> R. PHILIPS

NOTAIRE

45, AVENUE DE JETTE

KOEKELBERG

Oekta de Goo

Reglement Général de Copropriété

révisé le 15

1<sup>er</sup> Janvier 1962 à Schaerbeek, rue Henri Chomé

denomination

Residence California

Association des Copropriétaires de la Résidence California II  
ayant son siège à SCHÄERBEEK, rue Henri Chomé, 53, bte 7

L'assemblée générale du 10 février 1996 a décidé à la majorité des 3/4 des voix de modifier et compléter certains articles des Statuts de l'immeuble pour les mettre en conformité avec la Loi du 30.6.94 dont le texte est joint à la présente.

art. 1

Ajouter après ... loi du 8.7.1924 "modifié et complété par la Loi du 30.6.94" ...

art. 7 (vingtième ligne)

Remplacer : simple majorité par "à la majorité des 3/4 des voix présentes ou représentées" ...

art. 13 § 3

Remplacer : la moitié des voix par "les 3/4 des voix" ...

art. 16

L'article devient :

"Si le gérant est absent ou défaillant, le juge peut désigner un gérant provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire."

art. 20 § 2

Remplacer : 5 j. au moins et 10 j. au plus par "après un délai de 15 jours".

art. 22 § 2 et § 3

Remplacer par :

"Le gérant ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'A.G., nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée."

"Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire membre de l'A.G. ou non."

art. 23 § 1

Remplacer : "majorité" par "majorité des 3/4 des voix"

art. 24 § 1

Ajouter : ... règlement d'ordre intérieur "ou par la Loi du 30.6.94".

§ 4

Remplacer par :

"Les décisions relatives à la jouissance des choses communes exigent la majorité des 3/4 des voix de même que celles relatives à des transformations ou modifications au gros oeuvre ou aux choses communes; celles qui intéressent l'harmonie des façades et accès nécessitent l'unanimité."

art. 47 § 5

Remplacer par :

"Si le sinistre est total, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, suivant décision prise à l'unanimité."

art. 65

Remplacer : "simple majorité" par "majorité des 3/4 des voix".

L'assemblée acte par ailleurs que la Loi du 30.6.94 sera de stricte application si les Statuts de l'Association manquaient de précisions par rapport à ladite loi.

TITRE Ier  
*De la copropriété forcée en général*

Article 1er

§1er

Il est inséré dans le Code civil, livre II, titre II, chapitre III, une section 1re intitulée "De la copropriété ordinaire et de la copropriété forcée en général" comprenant l'article 577bis inséré par la loi du 8 juillet 1924 révisant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, qui devient l'article 577-2.

§2

A cet article sont apportées les modifications suivantes :

1° le § 9 est remplacé par la disposition suivante :

§9. Néanmoins, les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage.

La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.

Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

Les dispositions du présent paragraphe sont impératives.

2° Le § 11 est abrogé

TITRE II

*De la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*

Article 2

Il est inséré dans le même chapitre du Code civil une section II intitulée "De la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis" comprenant les dispositions qui suivent :

*Dispositions générales*

577-3

Les principes relatifs à la copropriété forcée énoncés à l'article 577-2, § 9, et les règles de la présente section, sont applicables à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs. Ils ne s'y appliquent pas si la nature des biens ne le justifie pas et que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation.

Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

577-4 §1

L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

L'acte de base doit comprendre la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes et la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, en tenant compte de la valeur respective de ceux-ci.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

LOI DU 30.06.1994-M.B. du 26.07.1994

- 1° la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes;
- 2° les critères et le mode de calcul de la répartition des charges;
- 3° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale;
- 4° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat

§2 S'il a été décidé d'établir un règlement d'ordre intérieur, il peut être établi par acte sous seing privé..

§3 Est réputée non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

*De la personnalité juridique de l'association des copropriétaires*

577-5 §1 L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

- 1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;
- 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

Elle porte la dénomination : "association des copropriétaires", suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association.

§2 En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

§3 L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

§4 Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes

*De l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis*

577-6 §1 Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

§2 Sans préjudice de l'article 577-8 §3, 1°, l'assemblée générale peut être convoquée à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

- §3 Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.
- Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.
- §4 Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.
- §5 Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.
- Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.
- Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.
- §6 Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf si la loi ou les statuts exigent une majorité qualifiée ou l'unanimité.
- §7 Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée
- 577-7 §1 Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale décide :
- 1° A la majorité des trois quarts des voix :
- de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
  - de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
  - de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;
- 2° A la majorité des quatre cinquièmes des voix :
- de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
  - de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
  - de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
  - de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
  - de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
- §2 En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.
- Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

- §3 Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotés-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.
- 577-8 §1 Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.
- S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.
- En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans, mais est renouvelable.
- Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.
- §2 Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.
- L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.
- L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.
- §3 Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.
- La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.
- §4 Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :
- 1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;
  - 2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, § 3;
  - 3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;
  - 4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
  - 5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires;
  - 6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;
  - 7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 1er, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;
  - 8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

- §5 Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.
- §6 L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.
- §7 En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.
- Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant

*Des actions en justice-De la publicité-De l'opposabilité et de la transmission*

- 577-9 §1 L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.
- Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.
- §2 Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.
- Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.
- §3 Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.
- §4 Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.
- Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.
- §5 Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux §§ 3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.
- §6 Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :
- 1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;
- 2° le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.
- §7 Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la

LOI DU 30.06.1994-M.B. du 26.07.1994

loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

577-10 §1 Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

§2 Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé

§3 Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

§4 Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposés par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée

577-11 §1

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires l'état :

- 1° du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.
- 2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;
- 3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le notaire en informe les parties

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

§2

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

- 1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;
- 2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par "fonds de roulement", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

#### *De la dissolution et de la liquidation*

577-12

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

577-13 §1

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

LOI DU 30.06.1994-M.B. du 26.07.1994

- §2 Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.  
Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.
- §3 Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.
- §4 La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.  
Cet acte contient :  
1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins.  
2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.
- §5 Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au § 4

*Du caractère impératif*

Les dispositions de la présente section sont impératives.

577-14

DISPOSITIONS MODIFICATIVES AUX LOIS ANTERIEURES ET AU CODE JUDICIAIRE.  
(Art. 3 à 10)

Un an mil neuf cent soixante trois.

Le cinq juin.

Par devant nous, Maître Robert PHILIPS, notaire  
à Koekelberg,

A COMPARU:

Monsieur Antoine-Célestin-Jean ZECHERS, négociant,  
né à Hal, le douze janvier mil neuf cent onze, époux  
de Madame Lucie-Marthe MERTENS, sans profession, demeu-  
rant à Bruxelles, rue de Witte de Haelen, 38,

Marié sous le régime de la communauté légale à  
défaut de contrat de mariage,

Ici représenté par Monsieur José Lillian, conseil-  
ier juridique, demeurant à Molenbeek Saint Jean, 8, rue  
Gruner, agissant en vertu d'une procuration du notaire  
sousigné, en date du dix-neuf avril mil neuf cent soixante-  
trois dont une expédition restera ci-annexée.

Le comparant préalablement au stetut immobilier  
faisant l'objet des présentes, nous a exposé ce qui suit:

Monsieur Antoine ZECHERS a acquis personnellement  
le bien ci-après décrit:

Commune de SCHERBEEK

Terrain à bâtir sis à front de la rue Henri Chomé,  
où il présente une façade approximative de quarante six  
mètres septante cinq centimètres, cadastré ou l'ayant été  
section B numéro 402/3/3, pour treize ares nonante quatre  
ares et quatrièmes division numéro 106/x pour vingt quatre  
centièmes dix huit dixmilliaires.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Monsieur ZECHERS est personnellement propriétaire  
des dits biens pour les avoir acquis en remploi: à partie  
de Madame Catherine Vanhamme, veuve Charles-Henri Germain,  
à Scherbeek, et de Monsieur Henri-Egide-René Poperhans  
Germain, à Ixelles, par acte du notaire susdit en date

du vingt cinq septembre mil neuf cent soixante deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quinze octobre suivant, volume 5548 numéro 33.

Il y a plus de trente ans le dit bien appartenait à Monsieur Julien-Désiré Messenckers, et son épouse Anne Vlaamsaert, à Nossegem; Par adjudication publique du notaire Van Beneden, à Schaerbeek, en date du huit janvier mil neuf cent quarante trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix huit janvier suivant, volume 3351 numéro 4, le dit bien est devenu la propriété de Monsieur Charles-Henri Germain et son épouse, Madame Catherine Vanhamme.

Monsieur Charles Germain est décédé le dix sept novembre mil neuf cent cinquante quatre. Sa succession a été recueillie à concurrence de la moitié en pleine propriété et un quart en nue propriété par son fils adoptif, Monsieur Peppermans-Germain et un quart en pleine propriété et un quart en usufruit, par son épouse susdite, en vertu d'une donation insérée dans un acte du notaire Van Beneden, susdit, en date du seize décembre mil neuf cent vingt;

b) partie pour l'avoir acquis de la Société Coopérative de Locataires et de Construction d'Habitations et Logements Familiaux, société coopérative à Schaerbeek, par acte du notaire Hendrick, à Schaerbeek et le notaire Phillips, susdit, en date du quatorze décembre mil neuf cent soixante deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt quatre décembre suivant, volume 5587 numéro 13.

La dite société l'avait acquis sous plus grande contenance de la Société Intercommunale des Voies d'accès à l'Aérodrome de Bruxelles, en abrégé Siva, société coopérative à Bruxelles, par acte administratif reçu par

Monsieur Robert Vande Velde, chef de bureau de l'Enregistrement, en date du onze janvier mil neuf cent cinquante six, transcrit au dit bureau des hypothèques, le sept février suivant, volume 4633 numéro 4.

La dite Siva était propriétaire du dit bien pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de 1) Madame Adeline-Prudence Schampaert, veuve Auguste-François-Louis Verhaeghe, à Schaerbeek, 2) Madame Celine-Louise-Sidonie Verhaeghe, épouse Paul Wynants, à Schaerbeek, 3) Monsieur Gaston-François-Louis Verhaeghe, à Schaerbeek, par acte passé le dix huit novembre mil neuf cent trente neuf, devant Monsieur Eugène Gailly, directeur de l'Enregistrement, transcrit au même bureau des hypothèques, le vingt et un suivant, volume 3020 numéro 11.

Monsieur et Madame Auguste Verhaeghe Schampaert en étaient propriétaires il y a plus de trente ans. Monsieur Auguste Verhaeghe préqualifié est décédé intestat à Schaerbeek, le trente et un août mil neuf cent trente huit, ses héritiers légaux étant ses enfants Céline et Gaston repris ci-dessus.

Le comparant a décidé d'ériger sur le dit terrain un immeuble à appartements multiples destiné éventuellement à la vente.

#### CONDITIONS SPECIALES

De l'acte préappelé du notaire Van Beneden, en date du huit janvier mil neuf cent quarante trois, il est repris textuellement ce qui suit:

"... 6) Les acquéreurs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs en ce qui concerne les règlements des mitoyennetés des murs et des clôtures métailliques limitrophes. Ils devront régler ces mitoyennetés sans l'intervention des vendeurs et sans pouvoir exercer de recours contre ces derniers. A ce sujet il

" est à noter que l'acquéreur du lot un devra rembourser  
" à la société "Le Foyer Schaerbeekois" la mitoyenneté  
" des murs limitrophes dont il fera usage lorsqu'il mo-  
" difiera les constructions existantes et érigera un bâ-  
" timent à étage. Il est également à noter que le mur de  
" la clôture séparant le lot I a été établi par la socié-  
" té Le Foyer Schaerbeekois et que la mitoyenneté n'en  
" est pas réglée.

" 7) En cas où certains lots ne seraient pas vén-  
" dus, les acquéreurs des lots voisins ne seront fondés  
" de réclamer aux vendeurs la mitoyenneté des murs qu'ils  
" établiraient sur leurs limites qu'en cas où ces der-  
" niers en prendraient possession effective par l'établis-  
" sement d'une construction.

" 8) Les acquéreurs des lots un à sept seront te-  
" nus formellement à laisser établir sur leurs lots les  
" talus nécessaires à l'assiette des rues à créer sans  
" que de ce chef, ils puissent réclamer aucune indemnité  
" soit aux vendeurs soit à la Commune de Schaerbeek."

Les futurs acquéreurs d'appartements seront subrogés  
dans tous les droits et obligations résultant des stipula-  
tions ci-dessous reproduites pour autant qu'elles soient en-  
tire d'application.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis de dres-  
ser l'acte de base de l'immeuble à appartements à ériger,  
immeuble qu'il divise en appartements résidentiels, maga-  
sins et garages qui le constituent, de manière telle que  
le comparant puisse disposer séparément de chacun d'eux,  
soit à titre gratuit soit à titre onéreux ou encore les  
grever de droits réels.

Chacun de ces appartements, magasins et garages con-  
stitue une propriété distincte, avec comme accessoire une  
fraction des parties communes d'un usage commun à ces di-

vers ses propriétés.

Le comparant nous a en outre requis d'activer ce qui suit:

A Construction de l'immeuble à appartements multiples

Le comparant construira sur le fonds précédent un complexe immobilier à appartements multiples dénommé "Résidence Californie II," dont le statut est repris ci-dessous et qui comportera quatre groupes desservis par quatre entrées particulières mais reliées entre eux par un dégagement commun en sous sols.

La dite résidence comprendra outre les sous sols, un rez de chaussée et trois étages au dessus du rez de chaussée avec la répartition suivante:

- = sept magasins au rez de chaussée
- = vingt quatre appartements résidentiels aux trois étages
- = treize garages incorporés au sous sol
- = quinze boxes de garages au fond de la cour de la résidence.

B Plans et Description

Monsieur Antoine ZEGHERS a fait établir les plans des constructions à ériger par les soins de l'architecte Monsieur Franz Mertens, demeurant à Aisenberg, 196, rue des Hêtres, afin de préciser chacun des locaux privatisés et communs de l'immeuble à construire.

Ces plans ont été soumis à l'approbation des services compétents.

Les copies des dits plans, tous détaillés ainsi qu'il suit, demeureront ci-annexées après avoir été signées "me varietur" par le comparant et le notaire et revêtues de la mention d'annexe.

Ces plans sont les suivants:

LE PLAN NUMERO 1 renseigne:

La description de la façade vers rue;

LE PLAN NUMERO 2 renseigne:

La description des premier, deuxième et troisième étages.

On y remarque:

A Des parties communes teintées en vert, étant: quatre cages d'escalier et ces derniers, quatre paliers, trois cages d'ascenseur, seize cheminées shunt;

B Des parties privatives teintées en jaune, étant:

gauche à droite, en regardant de la rue:

(bloc A: 1) appartement (numéros 5, 9 et 13) comprenant:

= en propriété privative et exclusive: living, hall, vestiaire, dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres, cuisine avec terrasse et armoire murale;

= en copropriété et indivision forcée: les deux cent soixante six/dixmillièmes des parties communes y compris le terrain prédictit;

2) appartement (numéros 6, 10 et 14) comprenant:

= en propriété privative et exclusive: living, hall, vestiaire, dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres, cuisine avec terrasse et armoire murale;

= en copropriété et indivision forcée: les deux cent quatre-vingt trois/dixmillièmes des parties communes y compris le terrain prédictit;

3) appartement (numéros 7, 11 et 15) comprenant:

= en propriété privative et exclusive: living, hall, vestiaire, dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres, cuisine avec terrasse et armoire murale;

= en copropriété et indivision forcée: les deux cent quatre-vingt trois/dixmillièmes des parties communes y compris le terrain prédictit;

4) appartement (numéros 8, 12 et 16) comprenant:

= en propriété privative et exclusive: living, hall, vestiaire, dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres, cuisine avec terrasse et armoire murale;

tiaire, dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres, cuisine avec terrasse et armoire murale,  
- en copropriété et indivision forcée : les deux cent nonante-trois/dixmillièmes des parties communes y compris le terrain prédicté.

Bloc B : 1) appartement (n° 20, 24 et 28) comprenant :

- en propriété privative et exclusive : living, hall, salle de bains avec water-closet, deux chambres, cuisine avec terrasse et armoire murale;
- en copropriété et indivision forcée : les deux cent nonante-trois/dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédicté;

2) appartement (n°21, 25 et 29) comprenant :

- en propriété privative et exclusive : living, hall, salle de bains avec water-closet, deux chambres, cuisine avec terrasse et armoire murale,
- en copropriété et indivision forcée : les deux cent nonante-trois/dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédicté;

3) appartement (n°22, 26 et 30) comprenant :

- en propriété privative et exclusive : living, hall, salle de bains avec water-closet, deux chambres, cuisine avec terrasse et armoire murale,
- en copropriété et indivision forcée : les deux cent vingt-neuf/dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédicté;

4) appartement (n°23, 27 et 31) comprenant :

- en propriété privative et exclusive : living, vestiaire, water-closet, salle de bains, chambre arrière, dégagement, cuisine avec terrasse et armoire murale,
- en copropriété et indivision forcée : les cent nonante-quatre/dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédicté.

LE PLAN NUMERO 3 renseigne :

La description du rez-de-chaussée. On y remarque :

A. Des parties communes teintées en vert étant :

quatre porches d'entrée, quatre halls, quatre cages d'escaliers et ces derniers, trois cages d'ascenseurs, huit cheminées Shunt, une entrée des garages, un passage pour voitures;

B. Des parties privatives teintées en jaune étant :

de gauche à droite, en regardant de la rue :

1) l'appartement-magasin n°1 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : magasin, hall, vestiaire, water-closet, dégagement, salle de bain, une chambre, cuisine avec terrasse et armoire murale,  
- en copropriété et indivision forcée : les deux cent vingt-deux/dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédictif;

2) l'appartement-magasin n°2 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : magasin, hall, vestiaire, water-closet, dégagement, salle de bains, une chambre, cuisine avec terrasse et armoire murale,  
- en copropriété et indivision forcée : les deux cent trente-sept/dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédictif;

3) l'appartement-magasin n°3 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : magasin, hall, vestiaire, water-closet, dégagement, salle de bains, une chambre, cuisine avec terrasse et armoire murale,  
- en copropriété et indivision forcée : les deux cent trente-sept/dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédictif;

4) l'appartement-magasin n°4 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : magasin, hall, vestiaire, water-closet, dégagement, salle de bains, une chambre, cuisine avec terrasse et armoire murale,

- en copropriété et indivision forcée : les deux cent trente-six/dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédicté;

Bloc B. 4) l'appartement-magasin n° 17 comprenant : -

- en propriété privative et exclusive : magasin, hall, vestiaire, water-closet, dégagement, salle de bains, une chambre, cuisine avec terrasse et armoire murale,

- en copropriété et indivision forcée : les deux cent trente-six/dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédicté;

5) l'appartement-magasin n° 18 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : magasin, hall, vestiaire, water-closet, dégagement, salle de bains, une chambre, cuisine avec terrasse et armoire murale,

- en copropriété et indivision forcée : les deux cent trente-six/dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédicté;

6) l'appartement-magasin n° 19 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : magasin, hall, salle de bains, water-closet, deux chambres, cuisine avec terrasse et armoire murale,

- en copropriété et indivision forcée : les deux cent et neuf/dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédicté.

LE PLAN NUMERO 4 renseigne :

- Un plan de situation.

- La description des sous-sols. On y remarque :

a. - Des parties communes teintées en vert étant : dégagement central, trois cages d'ascenseur, quatre cages d'escaliers et ces derniers, quatre dégagements pour compteurs, trois dégagements pour caves à provisions, une cabine à haute tension, deux réservoirs à mazout, une chaufferie, une entrée des garages, une rampe d'accès pour voitures,

une cour et une bande de terrain avec buissons à l'arrière des garages;

B.-Des parties privatives teintées en jaune étant :

a) trente-et-un caves numérotées de 1 à 31 inclus. Chacune de ces caves est destinée à dépendre de la partie privative des appartements dont l'immeuble est principalement constitué;

b) trois caves magasins numérotées 1a, 2a et 3a. Chacune de ces trois caves comprennent en copropriété et indivision forcée cinquante/dixmillièmes des parties communes compris le terrain prédicté. Leur statut est rattaché aux appartements de l'immeuble dont elles sont obligatoirement l'accessoire;

c) treize boxes de garages numérotés de 16 à 28, chacun comprenant:

- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte d'entrée,

- en copropriété et indivision forcée : la fraction des parties communes, y compris le terrain prédicté, déterminée ci-après :

le garage n° 16 : les quarante-neuf/dixmillièmes,

le garage n° 17 : les cinquante-quatre/dixmillièmes,

garage n° 18 : les septante-deux/dixmillièmes,

garage n° 19 : les septante-deux/dixmillièmes,

le garage n° 20 : les cinquante-quatre/dixmillièmes,

le garage n° 21 : les cinquante-quatre/dixmillièmes,

le garage n° 22 : les septante-deux/dixmillièmes,

le garage n° 23 : les septante-deux/dixmillièmes,

le garage n° 24 : les cinquante-quatre/dixmillièmes,

le garage n° 25 : les cinquante-quatre/dixmillièmes,

le garage n° 26 : les septante-deux/dixmillièmes,

le garage n° 27 : les cinquante-cinq/dixmillièmes,

le garage n° 28 : les septante-six/dixmillièmes.

d) un local numéro 4a et destiné à usages divers, comprenant en copropriété et indivision forcée les cent dix/dixmillièmes indivis y compris le terrain prédicté. Ce local est

entièrement indépendant au même titre que les garages.  
15)quinze boxes de garages au fond de la cour, numérotées de 1 à 15, chacun comprenant:  
-en propriété privative et exclusive : le garage propre-  
ment dit avec sa porte d'entrée,  
-en copropriété et indivision forcée :les cinquante-cinq/  
dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain  
prédécrit.

LE PLAN NUMERO 5 renseigne :

- la description de la façade postérieure de l'immeuble  
ainsi que la vue de face des boxes de garages.

LE PLAN NUMERO 6 renseigne :

- la coupe AB.

LE PLAN NUMERO 7 renseigne :

- la coupe CD.

LE PLAN NUMERO 8 renseigne :

- le plan de la toiture entièrement commune,  
- le plan terrier.

Le comparant fait remarquer qu'il se réserve ex-  
pressément la faculté de modifier les plans de l'immeuble  
ainsi que les quotités ci-dessus visées et dont la des-  
cription figure supra et plus spécialement d'aménager les  
magasins et de modifier ou d'augmenter la disposition  
des chambres, ou encore de n'exécuter que le groupe 1(Bloc A)  
des constructions.

L'acte de base et le règlement de copropriété se-  
ront en conséquence ajustés aux dites modifications.

C.-ETABLISSEMENT DE SERVITUDE.

Monsieur Antoine ZEGHERS prénomme déclare consti-  
tuer, à titre de servitude perpétuelle, au profit et à  
charge de tous et chacun des biens privatifs dont l'immeu-  
ble est constitué :

1)le passage de toutes canalisations, de gaines  
et conduits de cheminées nécessaires à l'exécution et aux  
achèvements des lofts supérieurs et inférieurs;

2) le bail emphytéotique consenti par le comparant à la commune de Schaerbeek en date du dix mai mil neuf cent soixante-trois et autorisant le placement d'une cabine pour transformation de l'énergie électrique à haute tension, dans un local sis aux sous-sols et destiné à cet usage.

STATUT IMMOBILIER.

Le comparant a fait établir un règlement général de copropriété destiné à régir l'immeuble, dont il déclare opérer la division en appartements, magasins et bureaux. La création juridique de ces diverses propriétés privatives fait naître des parties communes inséparablement unies à ces divers fonds distincts.

Ces parties communes sont divisées en dix mille/dixmillièmes. Elles sont attribuées à chacune de ces propriétés distinctes et en dépendent en quote-parts idéales, ainsi qu'il est fixé au présent acte et à son annexe qui en fait partie intégrante, le règlement de copropriété.

Le règlement de copropriété sera transcrit avec le présent acte de base, de manière à le rendre opposable aux tiers; le règlement de copropriété oblige le comparant propriétaire originaire de tous les éléments constituant l'immeuble. Il oblige également les acquéreurs à tous titres du comparant.

Tous actes translatifs et déclaratifs ayant pour objet les éléments privatifs en propriété ou en jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a été signé "ne varietur" par le comparant et le notaire sous-signé et demeurera ci-annexé.

RESERVE DE MUNICIPALITE.

Le comparant se réserve le droit réel de citoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre au comparant de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, le comparant a le droit de procéder seul au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de citoyenneté ne peut engendrer pour le comparant ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Si, pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils en seront requis sous peine de dommages-intérêts.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, le comparant fait élection de domicile en sa demeure susindiquée.

ETAT-CIVIL.

au vu des pièces requises par la loi, le notaire soussigné certifie l'exactitude des énonciations d'état civil du comparant telles que dessus.

DONT ACTE.

Fait et passé à Koekelberg.

Date que dessus.

Et, lecture faite, le comparant a signé avec Nous,  
Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à Molenbeek II, le onze juin mil neuf  
cent soixante trois, sept rôles, sans renvoi, vol. 82,  
fol. 56, case 12. Reçu: cent francs (frs. 100,-) Le  
Receveur a/i (signé) D'Hont.

X modifié et complété par la loi du 30.6.94

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE RELATIF A L'IMMEUBLE SIS  
A SCHAEERBEEK, rue Henri Chomé, DEMONME " RESIDENCE  
CALIFORNIE III". -

CHAPITRE I. - EXPOSE GENERAL.

Article 1. - Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis, paragraphe 11, du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) X il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs.

Elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel ne sera l'opposable aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2. - Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun. Lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont point soumises à transcription, mais doivent être imposées par les cédants des droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Article 3. - Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement de copropriété ou statut immobilier.

CHAPITRE II. - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION 1. - Copropriété indivise et Propriété privative. -

Article 4. - L'immeuble comporte des parties privatives,

dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et des parties communes dont la propriété appartiendra indépendamment en copropriété à tous les propriétaires, chacun pour une fraction. Les propriétés privatives sont dénommées appartements avec caves et garages.

Article 5.- Les parties communes sont divisées en dix mille/dixmillièmes (10.000/10.000èmes) attribués aux appartements et garages dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Article 6.- Tableau indiquant les quotités des parties communes, jointes à chacun des éléments privatifs de l'immeuble.

Immeuble comportant : sous-sol, rez-de-chaussée, premier, deuxième et troisième étages.

### I.-Sous-sol (plan numéro 4).

-le n°20 :	cinquante-quatre dixmillièmes	
indivis :	54/10.000èmes	
-le n°21 :	cinquante-quatre/dixmillièmes	
indivis :	54/10.000èmes	
-le n°22 :	septante-deux/dixmillièmes	
indivis :	72/10.000èmes	
-le n°23 :	septante-deux/dixmillièmes	
indivis :	72/10.000èmes	
-le n°24 :	cinquante-quatre/dixmillièmes	
indivis :	54/10.000èmes	
-le n°25 :	cinquante-quatre/dixmillièmes	
indivis :	54/10.000èmes	
-le n°26 :	septante-deux/dixmillièmes	
indivis :	72/10.000èmes	
-le n°27 :	cinquante-cinq/dixmillièmes	
indivis :	55/10.000èmes	
-le n°28 :	septante-six/dixmillièmes	
indivis :	76/10.000èmes	
d) <u>quinze_boxes_de garages</u> (au fond de la cour) numérotés de 1 à 15 inclus, comprenant chacun cinquante-cinq/dixmillièmes indivis, soit quinze fois cinquante-cinq/dixmillièmes, soit huit cent vingt-cinq/dixmillièmes indivis: . . . . .	825/10.000èmes	110/10.000èmes
un local privatif e),	II. "Rés.-de-chaussée (plan numéro 3).	
dénommé 4a comprend les cent dix-sept appartements dénommés de gauche à droite.		
dixmillièmes indivis.	BLOC A :	
	=====	
-appartement magasin numéro 1 comprenant deux cent vingt-deux/dixmillièmes indivis :	222/10.000èmes	
-appartement magasin numéro 2, comprenant deux cent trente-sept/dixmillièmes indivis :	237/10.000èmes	

- appartement magasin numéro 3, comprenant deux cent trente /sept/dixmillièmes indivis : . . . . . 239 /10.000èmes
- appartement magasin numéro 4, comprenant deux cent trente /six/dixmillièmes indivis : . . . . . 236 /10.000èmes

6100 E

-appartement magasin numéro 17, comprenant  
deux cent trente-six/dixmillièmes indivis : . . . . . 236 /10.000èmes  
-appartement magasin numéro 16, comprenant  
deux cent trente-six/dixmillièmes indivis : . . . . . 236 /10.000èmes  
-appartement magasin numéro 19 comprenant  
deux cent et neuf/dixmillièmes indivis: 209/10.000èmes

### III.-Premier Etage (plan n° 2).

Huit appartements dénommés de gauche à droite:

**BLOC A**

-appartement numéro 5, comprenant deux cent septante-six/dixmillièmes indivis:	276/10.000èmes
Appartement numéro 6, comprenant deux cent nonante-trois/dixmillièmes indivis :	293/10.000èmes
-appartement numéro 7, comprenant deux cent nonante-trois/dixmillièmes indivis :	293/10.000èmes
-appartement numéro 8, comprenant deux cent nonante-trois/dixmillièmes indivis :	293/10.000èmes
<b>BLOC B :</b>	
<del>.....</del>	
-appartement numéro 20, comprenant deux	

cent nonante-trois/dixmillièmes indivis : . . . . . 293/10.000èmes  
-appartement numéro 21, comprenant deux cent nonante-trois/dixmillièmes indivis : . . . . . 293/10.000èmes  
-appartement numéro 22, comprenant deux cent vingt-neuf/dixmillièmes indivis : . . . . . 229/10.000èmes  
-appartement numéro 23, comprenant cent nonante-quatre/dixmillièmes indivis: . . . . . 194/10.000èmes

IV.-Deuxième Etage (plan numéro 2).

Huit appartements dénommés de gauche à droite.

BLOC A :

=====

-appartement numéro 9, comprenant deux cent septante-six/dixmillièmes indivis : 276/10.000èmes  
-appartement numéro 10, comprenant deux cent nonante-trois/dixmillièmes indivis: 293/10.000èmes  
-appartement numéro 11, comprenant deux cent nonante-trois/dixmillièmes indivis: 293/10.000èmes  
-appartement numéro 12, comprenant deux cent nonante-trois/dixmillièmes indivis: 293/10.000èmes

BLOC B :

=====

-appartement numéro 24, comprenant deux cent nonante-trois /dixmillières indivis:293/10.000èmes  
-appartement numéro 25, comprenant deux cent nonante-trois/dixmillièmes indivis: 293/10.000èmes  
-appartement numéro 26, comprenant deux cent vingt-neuf/dixmillièmes indivis: . .229/10.000èmes  
-appartement numéro 27, comprenant cent nonante-quatre/dixmillièmes indivis : . .194/10.000èmes

V.-Troisième Etage (plan numéro 2).

Huit appartements de gauche à droite dénommés :

BLOC A :

- appartement numéro 13, comprenant deux cent septante-six/dixmillièmes indivis: 276/10.000èmes  
-appartement numéro 14, comprenant deux cent nonante-trois/dixmillièmes indivis: 293/10.000èmes  
-appartement numéro 15, comprenant deux cent nonante-trois/dixmillièmes indivis: 293/10.000èmes  
-appartement numéro 16, comprenant deux cent nonante-trois/dixmillièmes indivis: 293/10.000èmes

BLOC B :

- appartement numéro 28, comprenant deux cent nonante-trois/dixmillièmes indivis : 293/10.000èmes  
-appartement numéro 29, comprenant deux cent nonante-trois/dixmillièmes indivis: 293/10.000èmes  
-appartement numéro 30, comprenant deux cent vingt-neuf/dixmillièmes indivis: 229/10.000èmes  
-appartement numéro 31, comprenant cent nonante-quatre/dixmillièmes indivis : 194/10.000èmes

Soit ensemble pour l'immeuble: dixmille/

dixmillièmes indivis : 10,000/10.000èmes

des parties communes parmi lesquelles le terrain préécrit.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et garages, notamment par suite des modifications ou transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des dixmille/dixmillièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'Assemblée générale, prise à l'unanimité des propriétaires.

Cependant, si deux appartements, caves ou garages, se trouvant au même niveau, étaient réunis en un seul ap-

partement, cave ou garage, les quotités afférentes à chacune des parties réunies seront additionnées.

Il en sera de même si deux appartements adjacents mais de niveaux différents étaient réunis pour former ce que l'on appelle un appartement "Duplex".

Dans ce dernier cas, les quotités dans les parties communes seront révisées au prorata. Il sera permis après avoir réuni deux appartements, caves ou garages, de les rediviser à nouveau suivant le modèle du type normal ci-avant déterminé. Les comparants se réservent cependant le droit de diviser chaque étage en un nombre d'appartements qu'ils jugeront utile pour la vente, sans avoir à obtenir l'approbation de l'Assemblée générale des copropriétaires.

Il est toutefois entendu que les quotités indivises initiales qui ont été attribuées ci-dessus aux parties privatives formant l'ensemble d'un étage, ne subiront aucun changement par étage; la quotité indivise afférente à la partie vendue suivant de nouveaux plans qui seraient établis, sera fixée au moment de la vente et uniquement dans l'acte de vente.

Au cas où une ou plusieurs pièces seraient prélevées sur un appartement pour être jointes à l'appartement voisin, les quotités afférentes aux dites pièces seront réunies aux quotités de cet appartement.

Article 7. - Les parties communes de l'immeuble, comportant notamment le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc.), les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons (mais non les garde-corps), les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature: eau, gaz, électricité, tout-à-l'égoit, trottoirs, les cales des compteurs, gaine de passage des tuyauteries, l'a-

boutissement des cheminées et les cheminées extérieures, le entrées avec leurs portes, les halls d'entrée, les cages d'escaliers avec escaliers et paliers, les menuiseries dans les dégagements, les dégagements, les ascenseurs, leur trémie et leur machinerie, la chaufferie avec la chaudière et ses brûleurs et accessoires, l'installation des canalisations du chauffage central (les radiateurs et canalisations se trouvant à l'intérieur d'un local privatif sont choses privatives, mais il ne peut y être apporté de modifications qu'avec l'autorisation de l'<sup>Assemblée générale</sup> statuant à la simple majorité des voix présentes ou représentées et aux conditions fixées par cette Assemblée), la cour et le passage des garages, le toit ou la terrasse au dessus du troisième étage avec ses canalisations, gouttières et descentes d'eaux pluviales. Et en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privatis ou qui sont communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et l'usage.

Article 8. - Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, caves et garages dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

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

Article 9. - Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement avec une cave et éventuellement un garage (à l'exclusion des parties communes), et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement avec leur soutènement immédiat et connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons séparant entre eux les appartements, caves et garages, les fenêtres sur rue

ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements, caves et garages se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, les radiateurs; soit en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement, de la cave ou du garage et qui est à son usage exclusif et en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative, mais est exclusivement à son usage (par exemple: conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité et des téléphones, etc.).

Article 10. - Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

A ce sujet il est rappelé ici les dispositions de statut réel particulier des biens ci-après:

- a) trente et une caves à provision numérotées de 1 à 31 inclus;

Chacune de ces caves constitue une propriété distincte.

Une cave ne peut être la propriété d'une personne qui n'est pas propriétaire d'un appartement de l'immeuble; Une cave ne peut être donnée en location ou concédée en jouissance isolément et ne peut être occupée que par des personnes propriétaires ou locataires d'un appartement dépendant de l'immeuble.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en

une seule cave en abattant la cloison qui les sépare sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble;

- b) trois caves magasins, numérotées 1a, 2a et 3a.

Ces caves et les dixmillièmes indivis leur attachés ne peuvent appartenir ou être cédés en jouissance qu'à un des propriétaires d'appartements magasins du rez-de-chaussée; il en est de même du local numéro 4a;

- c) vingt huit garages numérotés de 1 à vingt huit inclus. Sont des entités privatives distinctes. Ils peuvent appartenir à des propriétaires autres que ceux des appartements de la résidence. Les biens sub b) etc) peuvent servir à /

Chacun peut modifier comme bon lui semblera les dispositions intérieures de ses locaux privés, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents ou inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires et avec l'autorisation préalable et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Article 11. - Les travaux de modifications aux choses communes intérieures et ne concernant pas le gros oeuvre ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'Assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 12. - Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'Assemblée générale prise à l'unanimité des voix. Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des appartements, caves et garages, des fenêtres, des garde-corps et toutes autres parties de l'immeuble visibles de l'extérieur, et même en ce qui concerne la peinture.

entreposer des marchandises;  
d) l'usage des magasins est non limitatif. L'usage commercial peut se rendre à la surface totale du rez-de-chaussée. Il peut encore être réuni en plusieurs appartements.

Article 13. - Les propriétaires pourront établir des per-  
siennes et autres dispositifs de protection. Ils devront  
être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes pri-  
vés d'appareils de radio ou de télévision et en user de  
manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de  
l'immeuble.

*la 3/4*  
Si la moitié des voix se prononce<sup>1/2</sup> pour une antenne  
commune de télévision, les propriétaires d'appareils au-  
ront l'obligation de s'y rattacher. Dans ce cas il ne  
pourra être placé sur la toiture de l'immeuble qu'une  
seule antenne collective de radio ou de télévision. Les  
frais de placement seront supportés par les propriétaires  
qui en demandent le placement. Les autres propriétaires  
peuvent ultérieurement se servir de cette antenne à con-  
dition d'intervenir pour leur quote-part dans les frais  
de placement. Les frais d'entretien et de remplacement  
de l'antenne seront supportés par les copropriétaires  
des appartements qui sont reliés à l'antenne.

Le téléphone peut être installé dans les apparte-  
ments, aux frais, risques et périls de leurs propriétai-  
res. Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprun-  
ter la façade de l'immeuble.

Article 14. - Chaque propriétaire peut être autorisé par  
l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens  
des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il  
est propriétaire avec les maisons contiguës, à la condi-  
tion de respecter les gaines et de ne pas compromettre  
la solidité de l'immeuble. L'assemblée pourra subordonner  
son autorisation à des conditions particulières.

#### SECTION 2. - Service et Administration de l'Immeuble.

Article 15. - Il est fait appel par l'assemblée générale  
aux soins d'un gérant choisi ou non parmi les coproprié-

Le juge peut désigner un gérant provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire

taires.

Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Article 16. - Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de dixmillièmes en remplit les fonctions; en cas d'égalité des droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Article 17. - L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 18. - L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués. L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions, tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

Article 19. - L'assemblée générale statuaire se tient d'office chaque année, dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui convoque.

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

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant au moins le quart des quotités dans les parties communes.

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

Article 20. - Les convocations sont faites huit jours au moins et quinze jours au plus à l'avance par simple let-

X le gérant ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'A.G. nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

tre. La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de ~~15 jours au moins~~ <sup>15 jours au moins</sup> au moins et de dix jours au plus.

Article 21. - L'ordre du jour est indiqué par celui qui convoque; tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris en suite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire, à moins que tous les copropriétaires soient présents.

Article 22. - L'assemblée se compose de tous les copropriétaires. Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative mais non délibérative.

X Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant serait tenu de les représenter et de voter en leurs lieu et place selon leurs instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, qui peut être: 1) un copropriétaire, 2) le conjoint du propriétaire, 3) les parents en ligne directe, ses alliés ou collatéraux jusqu'au deuxième degré inclus, 4) un locataire d'une partie privative, 5) le gérant non copropriétaire, 6) toute personne désignée par le copro-

✓ membre de l'A.G. ou non

propriétaire avec mandat express et spécial.

Le mandat doit être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera; à défaut de quoi le mandat sera réputé inexistant.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou de toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à ce dernier devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article 23. - L'assemblée désigne pour le temps qu'elle déterminera à la majorité des voix, son président et deux assesseurs, formant ainsi le Conseil de Gérance.

Le Conseil de Gérance est dès lors composé du président, assisté des deux assesseurs et à défaut de ces deux derniers, du président, assisté de deux propriétaires ayant le plus grand nombre de dixmillièmes et, en cas d'égalité, aux plus âgés d'eux.

Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de dixmillièmes; en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents. Les décisions du conseil de gérance sont prises à la majorité des voix; en cas de partage, la voix du président de la réunion est

prépondérante. Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès-verbal sera signé par les membres présents.

Article 24. - Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.~~ou par la loi du 30.6.94~~

Lorsque l'unanimité des voix est requise, elle ne doit pas s'entendre à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale, mais à l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition que dans la deuxième convocation il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes ~~exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications au gros œuvre ou aux choses communes exigent les trois-quarts des voix; celles intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent l'unanimité.~~<sup>1/2 et de même que</sup>

Article 25. - Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils ont de dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Article 26. - Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq mille/dixmillièmes (5.000/10.000e).

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 dixmillièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les décisions à prendre à l'unanimité des voix.

Article 27. - Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra les communiquer un mois au moins à l'avance aux copropriétaires et le président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives; ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en formulant leurs propositions. ~~Quadrimestriellement~~

~~Trimestriellement~~ le gérant doit faire parvenir à chaque propriétaire un compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du conseil de gérance les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 28. - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signées par les copropriétaires ou leurs mandataires.

Tout copropriétaire peut demander de consulter les registres des procès-verbaux et en prendre copie, sans déplacement à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

SECTION 3. - Répartition des Charges et des Recettes communes.

A - Dépenses.

Article 29. - Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Article 30. - Le régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans aucune exception autre que celles prévues ci-après pour les ascenseurs, le chauffage central et la minuterie du couloir des garages.

Article 31. - Les frais et dépenses relatifs aux ascenseurs seront solidiairement répartis comme suit:

- vingt quatre parties égales entre les vingt quatre propriétaires ou occupants des appartements numéros 1 à 18, 20, 21, 24, 25, 28 et 29;
- toutes les autres parties privatives (les appartements 19, 22, 23, 26, 27, 30 et 31, ainsi que tous les garages) ne supporteront pas la charge des ascenseurs.

Article 32. - L'immeuble est pourvu d'un système de chauffage central avec circulation d'eau chaude, muni de compteurs individuels. Les copropriétaires ou éventuellement leurs locataires, ont l'obligation de se servir dudit chauffage.

Les charges relatives au chauffage commun comprennent:

- a) les combustibles;
- b) la force motrice;
- c) les frais d'entretien de la chaudière, du brûleur et de leurs accessoires, qui feront l'objet d'un contrat d'entretien;
- d) les frais de ramonage de la cheminée.

Les charges générales reprises sub b, c et d seront réparties entre les trente et un copropriétaires ou éventuellement locataires des appartements à concurrence d'un trente et unième pour chaque appartement.

Celles du chauffage privatif, c'est-à-dire les combustibles, selon les indications des compteurs de calorie individuels.

Les garages, ainsi que le passage vers garage auront un compteur d'électricité pour l'ensemble; les frais de consommation seront payables par parties égales au nombre de garage.

Un compteur d'eau sera également prévu pour le besoin des propriétaires des garages, ainsi que pour le nettoyage de la cour, les frais afférent à la consommation seront supportés par chaque propriétaire de garage.

Article 33. - Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

- réparations urgentes;
- réparations indispensables mais non urgentes, et
- réparations et travaux non indispensables.

Article 34. - Réparations urgentes - Le gérant a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

Article 35. - Réparations indispensables mais non urgentes - Ces décisions sont prises par le Conseil de Gérance. Le conseil de gérance juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Article 36. - Réparations non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration - Ces travaux devront être demandés par des propriétaires possédant au moins un/quart des voix de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins neuf mille/dixmillièmes (9.000/10.000e). Toutefois, ces travaux pourront être exécutés par une majorité possédant les trois/quarts des voix de

l'immeuble si elle s'engage à supporter intégralement la dépense.

Une modification au système de chauffage peut être votée à une majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble et sera obligatoire pour tous.

Article 37. - Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, tout entretien, nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du 15 juin au 15 septembre. Ils doivent être avisés de cette visite au moins quarante huit heures à l'avance par les soins du gérant, exception faite toutefois pour les cas d'urgence.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leurs locaux privés à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être connus du gérant et du concierge, de manière à pouvoir accéder aux locaux privés en cas d'urgence non contestable.

Le gérant devra rendre compte à la prochaine assemblée générale et au propriétaire intéressé. Les articles 1371 à 1375 inclus du Code civil sont applicables au gérant et aux personnes qui se sont introduites dans l'appartement.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

#### B - Impôts.

Article 38. - A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes et ré-

partis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Article 39. - La responsabilité du fait de l'immeuble - (article 1386 du Code civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de co-propriété, --- pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes, sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 40. - Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

#### C - Recettes.

Article 41. - Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part dans les parties communes, déterminée par l'article 6.

#### SECTION 4. - Assurances et Reconstruction.

Article 42. - L'assurance tant des choses privées, à l'exception des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie, par tous les copropriétaires, par les soins du gérant.

Cette assurance est prise contre l'incendie, la foudre, les explosions, causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, tempêtes et chutes d'avions, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes et les risques à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes; ces primes lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours chaque fois qu'il sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires; à défaut de quoi le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article 43. - Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 44. - Chacun des copropriétaires est tenu de faire assurer son mobilier et le recours éventuel des voisins à une compagnie de son choix.

Le gérant peut demander communication de la copie de cette police et exiger que lui soient présentées les quittances afférentes aux primes à payer par anticipation.

Article 45. - Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement du chef de toute autre raison personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 46. - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, et en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale et à la charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Toutefois, il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice. Leur intervention sera donc demandée.

Article 47. - L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

1. Si le sinistre est partiel, le gérant 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 recouvré par le gérant, à charge de tous les copropriétaires dans la proportion de leur part dans les charges communes, 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 remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes;

2. Si le sinistre est total, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, suivant décision prise à l'unanimité générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité 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 copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de la date de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement 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 qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci, dans le mois de la décision de cette assemblée, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de 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 tiers expert, il sera commis de la même façon. Les frais d'expertise seront supportés par les parties en présence chacune pour moitié.

Le prix de cession sera payé: un/tiers au comptant et le surplus des deux/tiers d'année en année, à raison d'un/tiers chaque année, avec les intérêts au taux légal payable en même temps que chaque fraction de capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établie par les quotités dans la superficie.

Article 48. - a/ Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété privée, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à la charge d'en supporter la surprise et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle;

b/ Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant 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 droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait

être alloué par suite de cette assurance et ils en disposeront librement.

Article 49. - Une assurance sera contractée par les soins du gérant pour garantir la responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil).

Cette assurance garantira non seulement la responsabilité civile pouvant incomber collectivement aux co-propriétaires ou locataires, mais également celles pouvant incomber personnellement à l'un ou à plusieurs d'entre eux.

Cette assurance prévoira que seront considérés comme tiers à l'égard de la masse, les copropriétaires, ainsi que les membres de la famille de ces derniers, y compris le conjoint, les ascendants et descendants, leurs domestiques, préposés et salariés.

Une assurance pour la répartition des dommages résultant des accidents du travail survenant à toute personne employée dans l'immeuble pour compte commun sera également souscrite par les soins du gérant, ainsi qu'une assurance couvrant la responsabilité pouvant incomber du fait de ce personnel (article 1384 du Code civil).

Article 50. - Les primes de ces diverses assurances seront payées par le gérant et seront remboursées par les propriétaires, chacun payant dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Chacun des propriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

Une première assurance incendie a été contractée par le comparant; les propriétaires seront tenus de reprendre les dites assurances pour le temps restant à courir au moment de leur acquisition et à payer les primes dès leur plus prochaines échéances.

après des "Assurances Générales"  
Bruxelles pour une durée de dix ans.

### CHAPITRE III. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 51. - Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix.

En ce qui concerne certains travaux d'embellissements ou travaux quelconques à effectuer dans les cages d'escaliers et entrées intérieures, chaque complexe (appartement possédant une entrée commune) décidera séparément et souverainement de voter ces travaux à faire, sans que les occupants du complexe voisin aient à intervenir dans cette décision.

Les modifications devront figurer à leurs dates au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre dénommé "Livre de Gérance", tenu par le gérant et qui contiendra d'un même conteneur le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble, est subrogé dans les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées.

Il sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

#### SECTION 1 - Entretien.

Article 52. - Les travaux de peinture aux façades, tant devant que derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, sous la surveillance

complété par règlement d'ordre intérieur

#### SECTION 4 - ENTRETIEN

Art. 52- Les travaux de peinture aux façades, tant devant que derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets des garages, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et entretien.

En ce qui concerne les peintures de l'extérieur des portes d'entrée de chacun des appartements, caves, celles-ci seront faites suivant un plan d'ensemble affectant soit les halls d'entrée (portes d'entrée des appartements) soit les parties communes prises dans leur totalité (portes des garages)

Les travaux de peinture repris au § 1 feront l'objet d'une répartition basée sur le principe suivant :

1° Façade avant (châssis et garde-corps) entre les propriétaires des appartements;

2° Façade arrière (châssis, portes et portes des armoires murales) entre les propriétaires des magasins et des appartements;

3° Volets des garages entre les propriétaires des garages;

4° Façade avant

a) Portes des halls d'entrée entre les propriétaires des magasins et des appartements.

b) Portes et châssis des magasins entre les propriétaires des magasins

lance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et entretien.

En ce qui concerne les peintures de l'extérieur des portes d'entrée de chacun des appartements, caves et garages, les propriétaires respectifs de chacun d'eux devront au préalable demander l'assentiment du gérant de l'immeuble.

Article 53. - Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré, s'il en est fait usage.

Ils devront en justifier au gérant.

#### SECTION 2 - Aspect.

Article 54. - Les copropriétaires et occupants des étages ne pourront mettre aux façades et aux balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets. Le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure. Les fenêtres seront garnies de rideaux flous tombant sur toute leur hauteur et largeur, à l'exclusion de toutes autres garnitures. Ces dispositions ne sont pas d'application pour les magasins du rez-de-chaussée.

#### SECTION 3 - Ordre intérieur.

Article 55. - Les copropriétaires ne pourront scier, casser ou fendre du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon ne pourront être montés de la

XX aussi que la cour des garages  
XX aussi que le stationnement des véhicules automobiles dans la cour  
des garages.

cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

Article 56. - Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les passages, escaliers, paliers, dégagements, et ascenseurs devront être maintenus libres en tout temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, voitures et jouets d'enfants et autres véhicules XX

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués sur les terrasses; éventuellement ces travaux peuvent se faire sur la cour de l'immeuble; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article 57. - Il ne pourra être fait, dans les couloirs, dégagement et sur les paliers, aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc.

Article 58. - Il est strictement défendu d'utiliser dans les immeubles, des tuyaux d'aménée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux devront être rigides et métalliques.

Article 59. - Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision d'une assemblée générale statuant à la simple majorité.

Dans les cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée générale entraînera le contrevenant au paiement de vingt francs par jour, sans préjudice à toutes sanctions à donner par voie judiciaire.

#### SECTION 4 - Moralité - Tranquillité.

Article 60. - Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun cas troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, de leurs locataires, ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radiodiffusion ou de télévision et de pick-up est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou de télévision.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux, à l'exception de petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Toutefois, si les dits moteurs ne répondent pas aux dispositions de l'alinéa précédent, ils devront être enlevés à la première demande notifiée par le gérant sur avis du Conseil de Gérance, qui décidera à la simple majorité des voix.

Article 61. - Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement, en bon père de famille, et à se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux peuvent être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

Article 62. - Les caves ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble. Elles ne pourront être occupées que par des occupants d'appartements de l'immeuble.

Article 63. - Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

#### SECTION 5. - Chauffage Central.

Article 64. - Le chauffage central fonctionnera d'office du quinze septembre au trente avril.

La participation aux frais de chauffage est obligatoire pour tous les propriétaires et occupants, quelle que soit l'utilisation des locaux et sera payée comme stipulé à l'article 32.

#### SECTION 6. - Ascenseurs.

Article 65. - L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale, à la simple ~~majorité~~<sup>aux 2/3 de la voix</sup> des voix.

#### SECTION 7. - Destination des Locaux.

Article 66. - Il ne peut être exercé dans les étages de l'immeuble aucun commerce quelconque, ni métier d'artisanat.

Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle et non au stockage de marchandises, exception faite pour les magasins renseignés sur le plan du rez-de-chaussée et les caves spéciales du sous-sol, qui sont destinés au commerce.

Ces magasins pourront éventuellement être vendus pour un autre usage, tel que bureaux ou appartements.

Les magasins pourront être affectés à n'importe quel commerce, pour autant qu'ils soient conformes aux

autorisations requises par les autorités compétentes (urbanisme, commune, etc..).

Tout commerce établi dans l'immeuble ne pourra être changé que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, prise aux trois/quarts des voix.

Les autres locaux ne pourront être affectés à la fois à l'habitation et à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins, ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses.

Les médecins, et toutes autres personnes exerçant leur profession dans l'immeuble, ne pourront troubler la jouissance des autres occupants. Toutefois, en raison de l'augmentation des visites d'ordre professionnel, la proportion des charges communes afférentes à la minutterie et aux ascenseurs, relative à l'appartement en question, sera susceptible d'être augmentée par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contrairement aux stipulations des articles 6 et 31.

Article 57. Il est interdit, sans autorisation spéciale de l'assemblée générale des copropriétaires, de faire de la publicité aux étages de l'immeuble. Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, hall d'entrée et passages.

Les magasins du rez-de-chaussée, qui échappent à cette interdiction, sont autorisés à apposer des enseignes lumineuses, mais uniquement à l'intérieur des vitrines.

Il est permis d'apposer, sur la porte d'entrée ou à côté de celle-ci, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée générale, indiquant le nom de l'occupant et sa profession et, éventuellement, la firme qu'il représente.

A la porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, il sera permis d'apposer une plaque du modèle admis par l'assemblée; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite et l'étage qu'il occupe.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte, peuvent figurer les noms et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe. Ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 68. - La rentrée des autos, pendant la nuit, doit se faire avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants de l'immeuble.

#### SECTION 8.- Entretien.-

Article 69. - Une ou plusieurs femmes d'ouvrage seront engagées par le gérant, qui fixera leur rémunération. Elles seront engagées au mois, et pourront être congédiées par le gérant, après en avoir référé au conseil de gérance.

Article 70. - Le service de la femme d'ouvrage comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Elle devra notamment :

- 1)tenir en parfait état de propreté les communs, le trottoir et la cour;
- 2)surveiller, entretenir le chauffage central et le niveau de combustible;
- 3)évacuer les ordures ménagères;
- 4)surveiller le fonctionnement de la citerne à mazout;
- 5)en principe, faire tout ce que le gérant lui commande pour le service général de l'immeuble.

Article 71. - La femme d'ouvrage n'a d'ordres à recevoir que du gérant.

Article 72. - Le gérant sera tenu de congédier la femme d'ouvrage si l'assemblée le décide. A défaut du gérant, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

SECTION 9. - Gérance.

Article 73. - Le conseil de gérance est composé du ~~président~~ <sup>de six membres</sup> et de ~~deux~~ <sup>deux</sup> assesseurs.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine les comptes, fait rapport à l'assemblée, ordonne les travaux indispensables mais non urgents et peut donner ordre au gérant de congédier la femme d'ouvrage.

Le conseil de gérance surveille les achats de combustibles, se fait remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assure de la qualité et de la quantité des combustibles fournis.

Il prend toutes dispositions écrites pour le fonctionnement sûr et régulier des ascenseurs.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Le conseil de gérance délibérera valablement si ~~deux~~ <sup>quatre</sup> au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix.

En cas de partage, la voix du président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès-verbal sera signé par les membres présents.

Article 74. - Le gérant est élu par l'assemblée générale, qui pourra le choisir parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Si le gérant est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'ajointre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Article 75. - Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central et de tous autres appareils communs.

Il surveille la femme d'ouvrage qu'il choisit ou congédie, lui donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du Conseil de gérance, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

Il a aussi la mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Article 76. - Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble.

Article 77. - Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il est fait rapport au Conseil de Gérance et à l'Assemblée, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs; en cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Article 78. - Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il y a lieu. Il présente ~~annuellement~~ <sup>quatre</sup> ~~mois~~ ses comptes à chacun des copropriétaires.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de la provision est fixé par l'assemblée.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée. A défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du Conseil de Gérance.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de ~~12%~~ six pour cent net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement, en plus d'un forfait administratif de 500 F.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

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 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.

#### SECTION 10. - Charges communes.

Article 79. - De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, dont il est question au Statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs, sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes, sous réserve de ce qui est stipulé aux articles 31 et 32 et de ce qui est dit ci-après.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de

l'électricité pour l'entretien des parties communes, les salaire et versements légaux de la sécurité sociale de la femme d'ouvrage, les frais d'entretien, d'achat et de remplacement du matériel et du mobilier commun, ----- ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du gérant, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance et les frais des diverses assurances, les frais d'éclairage des parties communes et les réparations, les grosses réparations.

Les frais relatifs au chauffage et aux ascenseurs sont répartis ainsi qu'il est stipulé aux articles 31 et 32.

Les frais de consommation du chauffage durant une période de six semaines à deux mois pour sécher l'immeuble incombent aux propriétaires comme charges communes réparties suivant l'article 32.

Article 30. - Les consommations individuelles du gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Article 31. - La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

#### SECTION 11.

Article 32. - En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant, en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété, le litige sera d'abord porté devant l'Assemblée Générale en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal sera dressé.

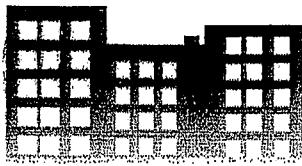
Si le désaccord persiste, recours au juge compétent.

Les poursuites en paiement se font devant le Juge de Paix.

Article 83. — Le présent règlement général de copropriété (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, demeurera annexé à un acte de base, reçu par Maître Robert PHILIPS, notaire à Koekelberg et il sera transcrit avec ledit acte de base. Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés.

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous actes déclaratifs ou translatifs de propriété et de jouissance, ayant pour objet un élément de l'immeuble, ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés qui s'engagent à les respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise.



Association des Copropriétaires (A.C.P.) Californie II  
47 - 65, rue Henri Chomé à 1030 Schaerbeek.-

## REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Basé sur le règlement initial (art. 51 à 83) faisant partie des Statuts de l'immeuble (acte du 5 juin 1963 Etude du Notaire R. Philips, avenue de Jette, 45 à Koekelberg) adaptés - à la majorité des 3/4 des voix - à la Loi du 30 juin 1994 créant la co-propriété forcée, lors de l'assemblée générale (A.G.) du 10.2.96.

Le présent règlement tient compte des décisions des A.G. de 1997 à 2003 et comporte par ailleurs des informations et recommandations utiles.

## GENERALITES

- 1° Le règlement s'applique à toute personne occupant l'immeuble quel que soit son titre (propriétaire, locataire ou ayant droit);
  - 2° Pour les propriétaires louant leur bien :
    - une copie du règlement sera remise au locataire;
    - une copie de l'accusé de réception sera annexée au bail afin que le règlement soit opposable en cas de contestation;
    - une copie de l'accusé de réception, dûment complétée et signée sera transmise au gérant;
  - 3° Ultérieurement, les décisions prises par les A.G. concernant des points d'ordre intérieur régulièrement portés à l'ordre du jour, seront considérés comme faisant partie du présent règlement et feront l'objet d'un ajout;
  - 4° Important  
Le non-renvoi de l'accusé de réception mentionnant les coordonnées d'un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, possédant les clés des locaux privés pour accès en cas d'urgence non contestable ainsi que la preuve de la souscription d'une assurance responsabilité locative ne pourra être invoqué en cas de sinistre ou de litige généralement quelconque;
  - 5° Le présent règlement sera joint au dossier de base détenu par le gérant.

## TABLE DES MATIERES

A	Accès aux parties privatives Animaux domestiques Ascenseurs Assemblée générale Assurance	G	Gérance
B	Baux	H	Halls et parties communes Harmonie de l'immeuble
C	Caves Cession d'un lot (appartement ou garage) Chauffage Cour des garages	L	Lavage des voitures
D	Déménagements Destination des locaux	N	Nettoyage des communs Nourriture aux oiseaux
E	Embellissement des halls Entretien Extincteurs	O	Odeur de gaz
		P	Paiement des charges Poubelles
		S	Sécurité Syndic (voir Gérance)
		T	Terrasses Tranquillité Travaux privatifs

En cas de doute concernant un point du présent règlement ou en cas de manque d'information, le dossier de base pourra être consulté chez le gérant.

Des exemplaires supplémentaires du règlement peuvent être obtenus au prix de \$ 1.00 + frais de port éventuels.

+

Accès aux parties privatives.-

Les occupants doivent donner accès à leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé en juillet et août.

Le gérant devra prévenir au moins 48 heures à l'avance.

En cas d'absence prolongée, une clé de l'appartement devra être remise obligatoirement à un mandataire habitant l'agglomération dont le nom, l'adresse et le téléphone seront communiqués au gérant.

Animaux domestiques.-

Les animaux sont autorisés à titre de simple tolérance.

Celle-ci peut être retirée si l'animal est source de nuisance (bruit, odeur, ...) par décision de l'assemblée générale prise aux 2/3 des voix.

Le non-respect de cette décision entraînera le paiement de dommages et intérêts fixés par l'A.G. sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

Ascenseurs.-

L'accès en est interdit à tout enfant de moins de 14 ans, non accompagné, qu'il soit occupant ou visiteur. En cas d'accident ou de dommage résultant de cette règle, la responsabilité des parents sera directement engagée.

La charge utile doit être scrupuleusement respectée et il vaut mieux limiter le nombre de personnes par voyage (2 maximum) que de risquer la panne.

En aucun cas, l'ascenseur ne pourra être utilisé pour le transport d'objets lourds et/ou volumineux pouvant créer une surcharge donnant lieu à déréglage.

Personne bloquée dans la cabine.-

Il faut décrocher le combiné téléphonique (appel à destination fixe), signaler l'adresse (53, 59 ou 65), son nom et raccrocher. Le service de dépannage interviendra dans les deux heures maximum (24 heures/24).

En cas d'incendie.-

L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit.

Assemblée générale.-

L'A.G. se tient le dernier samedi de février.

Les occupants de l'immeuble peuvent communiquer - par écrit - au gérant, au moins quinze jours avant l'A.G., leurs remarques et suggestions relatives aux parties communes.

Assurance.-

L'immeuble est couvert par un contrat souscrit au nom de l'Association des Copropriétaires.

En outre, les occupants sont tenus de souscrire, auprès d'une compagnie de leur choix, une assurance "contenu et recours des voisins" dont copie sera communiquée au gérant.

Baux.-

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement, en bon père de famille, et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés après vote de l'A.G. et constitution d'un dossier par les soins du gérant en vue d'une action judiciaire.

Caves.-

Elles ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires d'appartements et/ou de magasins et ne peuvent être occupées que par lesdits propriétaires et/ou leurs locataires.

Cession d'un lot (appartement ou garage).-

L'indemnisation du gérant sera supportée par le vendeur suivant le tarif I.P.I. en vigueur.

#### Chauffage. -

Les occupants ont l'obligation de se servir du chauffage au gasoil qui fonctionnera sans interruption du 1er janvier au 31 décembre.

Les charges sont réparties comme suit :

Quotités

a) <u>Frais fixes</u>	Contrat d'entretien chaudière et brûleur Ramonage et divers - électricité	}	31
b) <u>Utilisation</u>	25 % des combustibles 75 % des combustibles	)	8365
c) <u>Relevé des calorimètres par Energy Control (+)</u>	Avances en cours d'année	)	159
d) <u>Clôture des comptes mi-janvier</u>	Etablissement d'un décompte par appartement donnant lieu à supplément ou remboursement suivant la consommation.		

(+) Important :

- Le relevé est effectué fin novembre/début décembre.
- Avant le passage des délégues, les occupants noteront soigneusement les index pour éviter toute contestation ultérieure.
- Les nouveaux répartiteurs à système capillaire - type Optronic - sont pourvus d'une échelle de consommation et d'une échelle de contrôle pour éviter les erreurs de relevé : à l'aide d'une lampe de poche et par un effet d'optique, le niveau du liquide prend la forme d'un trait lumineux.

#### Cour des garages. -

Comme les autres parties communes de l'immeuble, la cour devra être maintenue libre en tout temps. Les voitures et leurs remorques éventuelles ne pourront y être garées.

A titre exceptionnel, les entreprises effectuant des travaux dans les parties communes pourront garer leur véhicule devant le garage n° 1.

La rentrée des autos pendant la nuit doit se faire avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants.

Les enfants occupant l'immeuble sont autorisés à jouer dans la cour, sous la responsabilité de leurs parents, avec interdiction de grimper sur les toits des garages.

#### Déménagements - emménagements. -

Tout mouvement devra être signalé, 2 semaines à l'avance, au gérant.

L'utilisation d'un élévateur est requise.

Sauf pour les objets fragiles emballés en cartons, les ascenseurs ne pourront être utilisés.

Un forfait de £ 18,60 est réclamé par mouvement et sera transféré au Fonds de réserve I "Structure".

#### Destination des locaux. -

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle. Sous certaines conditions et moyennant accord de l'assemblée générale (3/4 des voix), l'exercice d'une profession libérale pourra être envisagé (art. 66 des Statuts).

Il en sera de même pour toute nouvelle affectation des magasins.

#### Embellissement des halls. -

Chaque complexe possédant une entrée commune décidera séparément et souverainement de voter les travaux à faire (garnitures, peinture, ...) sans que les occupants du complexe voisin aient à intervenir dans cette décision.

La répartition des frais se fera en huitièmes (blocs A - B - C) ou septièmes (bloc D). Les travaux sont décidés à la majorité simple.

#### Entretien. -

Les propriétaires sont autorisés à placer des châssis en P.V.C. conformes aux châssis en bois existants.

Les travaux de peinture aux façades, tant devant que derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets des garages, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'A.G., sous la surveillance du gérant (art. 52).

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin.

Extincteurs.-

Trois extincteurs à poudre PL 6 kg ABC se trouvent dans la cave entrées 47, 59 et 65.

Un extincteur à poudre PA 12 kg BC "automatique" est placé dans la chaufferie.

Ils sont contrôlés annuellement par la firme Somati.

Gérance.-

Le gérant (ou syndic), agent immobilier agréé I.P.I., est nommé par l'A.G. à la majorité simple. Il est seul responsable de sa gestion.

Il est tenu de respecter les directives de l'I.P.I. dans le cadre du code de déontologie (A.R. du 8.9.2000) ainsi que les Statuts de l'immeuble.

Il constitue un dossier de base qui pourra être consulté en son bureau si nécessaire.

Un Conseil de gérance, élu par l'A.G. à la majorité des 3/4, composé d'un président et de plusieurs membres, assiste le gérant en émettant des avis et exerce également un contrôle sur sa gestion; il fera rapport à l'A.G.

Halls d'entrée et parties communes.-

Ils devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, voitures et jouets.

Une rampe d'accès est prévue dans l'entrée latérale des caves pour permettre l'entreposage des vélos à l'emplacement prévu et des voitures d'enfants dans un local spécial.

Chacun est prié de vider régulièrement sa boîte aux lettres et d'emporter tout son courrier sans abandonner les tracts publicitaires qui ne l'intéressent pas.

Prière de ne pas claquer violemment la porte de rue.

Toute publicité est interdite dans les parties communes.

Harmonie de l'immeuble.-

Les fenêtres seront garnies de rideaux blancs flous tombant sur toute leur hauteur ou de stores vénitiens, à l'exclusion de toutes autres garnitures.

Les terrasses seront peintes en tons pastels, portes et châssis en blanc.

Enseignes et réclames ne sont pas autorisées sauf pour les magasins du rez-de-chaussée. Les enseignes lumineuses sont autorisées uniquement à l'intérieur des vitrines.

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne peut être modifié que par décision unanime de l'assemblée générale.

Lavage des voitures.-

Les occupants de l'immeuble et des garages peuvent se servir du robinet placé dans la cour.

Cette autorisation ne peut en aucun cas être étendue aux membres de leurs familles, amis et connaissances.

Après lavage, il faut veiller à faire disparaître les souillures éventuelles.

En cas d'abus, il sera procédé au placement d'un robinet à clef.

Nettoyage des communs.-

La société chargée du nettoyage des parties communes (halls et cages d'escaliers, cabine d'ascenseur; caves et escaliers d'accès; trottoirs et cour) n'a d'instruction à recevoir que du gérant ou d'un membre du Conseil de Gérance.

Nourriture aux animaux.-

Il est interdit de jeter de la nourriture, tant sur la cour que sur les toits des garages. Les pigeons sont considérés par les Autorités Communales comme faisant partie du patrimoine : il est interdit de les tuer mais il est également interdit de les nourrir afin d'éviter leur prolifération et l'extension des nuisances pour l'habitat.

Odeur de gaz.-

Tout occupant constatant une odeur de gaz est prié d'informer immédiatement le n° 02/274.40.44 et de maintenir ouverte la porte donnant accès à la descente vers les garages (même clé que les portes d'entrée des halls).

Les services concernés interviennent dans l'heure (24 heures/24).

Paiement des charges.-

Les charges communes font l'objet de décomptes quadrimestriels envoyés aux copropriétaires mi-janvier, début mai et début septembre.

Ils sont payables au plus tard dans les 30 jours de leur envoi.

Si les montants dus n'apparaissent pas sur le compte de l'A.C.P. à la date limite indiquée, un forfait de € 12,50 (versé au Fonds de réserve II) sera appliqué d'office.

Si le montant (charges + forfait) n'est pas réglé dans les 8 jours, le gérant constituera un dossier de recouvrement (barème I.P.I. - en 2003 : 152,50) et entamera une action en Justice au nom de l'A.C.P.

Pour rappel, l'art. 78 prévoit que 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 l'A.C.P.

Poubelles.-

Les sacs réglementaires, correctement ficelés, seront déposés, après 18 H, la veille au soir du passage des camions de la voirie, le long de la bordure du trottoir.

Ils ne pourront, sous aucun prétexte, être déposés dans la pente menant aux garages.

D'une manière générale les occupants doivent satisfaire à toutes les charges de commune, de police et de voirie.

Sécurité.-

Pour la sécurité de tous, il faut garder les portes d'accès constamment fermées : a) en permanence à double tour : accès aux caves et descente garages; b) après 20 heures à double tour : les halls d'entrée.

N.B. : Clé unique taillée avec carte de sécurité détenue par le gérant.

Il ne faut ouvrir qu'aux personnes connues et signaler toute présence insolite dans l'immeuble au tél. 101 des Forces de l'Ordre.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz non agréés.

Eclairage de l'entrée des garages.-

Détecteur de mouvement avec réglage de déclenchement suivant la luminosité + spot halogène 500 w étanche.

Eclairage de la cour.-

Interrupteur crépusculaire + deux armatures TL semi-étanches + tubes TL 58 w.

Terrasses.-

Il ne faut pas obliger les voisins du dessous à recueillir chez eux les miettes et les poussières dont on veut se débarrasser et il est interdit de jeter mégots et restants de nourriture dans la cour.

Tranquillité.-

Les occupants de l'immeuble devront l'habiter bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille. Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

Le calme doit régner entre 22 H et 6 H et il faut s'abstenir de prendre bain ou douche après 22 H.

Ne pas claquer les portes et ne pas conserver de chaussures bruyantes contribueront à maintenir la tranquillité; après 22 H il convient de baisser la puissance des radios et téléviseurs.

Aucun moteur ne pourra être installé.

