

MD.HH.EYLENBOS.REG
7 novembre 1989.
d. 3818

**IMMEUBLE A APPARTEMENTS MUTIPLES A SCHAEERBEEK,
avenue du Diamant, 163.**

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

NOTA BENE :

Dans le règlement ci-après, les comparants seront dénommés " COMPARANT " et le ou les bien(s) immeuble(s) faisant l'objet des présentes sera(ont) invariablement visé(s) par le terme " IMMEUBLE ".

CHAPITRE 1 - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE 1 - STATUT DE L'IMMEUBLE.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis, paragraphe premier du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), le comparant a établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation et la reconstruction de tout ou partie 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 : elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires ; lequel statut sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 2 - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

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 modification dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription.

ARTICLE 3. - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

M. H. Eylenbos

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement général de copropriété.

CHAPITRE II - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I. - COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

ARTICLE 4 - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble comporte des parties privatives - dont chaque propriétaire aura la propriété privative - et des parties communes - dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour la fraction indiquée à l'acte de base ou ses annexes.

Les parties privatives sont dénommées "appartement " et " caves ".

ARTICLE 5. - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont divisées en millièmes attribués aux appartements dans la proportion des valeurs et superficies respectives de ces éléments privatifs.

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles des appartements dont elles constituent une dépendance privative.

Cette ventilation est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

ARTICLE 6. - PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES.

La dénomination des parties communes et des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes figure à l'acte de base et au présent règlement.

ARTICLE 7. - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment, la présente énumération étant énonciative et non limitative :

Le terrain dans son entière superficie, plus amplement décrit à l'acte de base, c'est-à-dire l'assiette du bâtiment, le jardin avec cour à l'arrière du bâtiment

(celui-ci est cependant affecté en jouissance exclusive au rez-de-chaussée, tel que dit ci-après), les fondations, les gros murs de façades, de pignon, de refend, de clôture, l'armature en béton de l'immeuble (piliers, poutres, hourdis, etcetera), les ornements extérieurs des façades et fenêtres (mais non les appuis des terrasses, balcons et fenêtres), les cheminées, les gaines, canalisations et conduites de toute nature, eaux, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, vide-poubelle, chauffage central, égouts et eaux usées, les installations d'ouvre porte (sauf toutefois les parties de canalisations, conduites, antennes et installations servant à l'usage exclusif et particulier des locaux privatifs et se trouvant à l'intérieur de ces locaux), les grilles, les soubassements.

L'entrée avec sa porte, le hall d'entrée, l'escalier avec sa cage, l'ascenseur avec sa cage et ses portes, les paliers des étages, le dégagement du sous-sol, la toiture, ses corniches et les descentes d'eau pluviale, les aéras, les gaines et les cheminées.

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 privatifs ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre ou l'usage.

ARTICLE 8. PARTAGE - ALIENATION DES PARTIES COMMUNES.

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les parties privatives dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments privatifs.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

ARTICLE 9. DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privative comporte les parties constitutives des appartements et caves (à l'exclusion des parties communes), et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, leurs portes, les fenêtres, les terrasses et balcons avec leurs volets, persiennes et appuis ou garde-corps, les portes palières,

Dixième Rôle

les portes et toutes les canalisations intérieures des appartements, et caves, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages, autres revêtements et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des divers locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif de ces locaux tels les compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, télédistribution, boîtes aux lettres, canalisations de chauffage central et accessoires particuliers, etcaetera, sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

ARTICLE 10 - JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES.

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

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations, autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les autres parties privatives.

Il est interdit aux propriétaires d'apporter, même à l'intérieur de leurs locaux privatifs, quelque modification que ce soit aux parties communes, sauf à se conformer à l'article suivant.

ARTICLE 11 - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.

Les travaux de modification aux choses communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

Ils doivent être effectués selon les directives et sous la surveillance d'un architecte.

Les honoraires dus à l'architecte sont à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

ARTICLE 12 - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

Rien de ce qui concerne le style, l'esthétique ou l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des parties communes ou des locaux privatifs, des fenêtres, terrasses et balcons, des garde-corps, des persiennes, volets et de toutes les parties visibles de la voie publique ou en façade postérieure et cela même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE 13 - CAVES.

Les caves ne possèdent aucune quotité dans les parties communes.

Elles ne peuvent être aliénées qu'au profit d'un copropriétaire de l'immeuble.

ARTICLE 14 - JARDIN.

La jouissance exclusive du jardin arrière et de la cour est rattachée au rez-de-chaussée.

Cette exclusivité entraîne la charge pour les occupants de ce rez-de-chaussée de maintenir la destination de ce jardin d'agrément et de l'entretenir très régulièrement.

Il ne pourra être planté dans ce jardin aucun arbre à haute tige ni érigé aucun bâtiment, même provisoire ou champêtre, cabane, fournil, etcaetera, sauf autorisation de l'assemblée générale.

En outre les bénéficiaires de cette jouissance pourront, s'ils le désirent, peindre ou chauler les murs de clôture de ce jardin.

La seule teinte admise est le blanc.

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 15 - GERANT - NOMINATION.

Il est fait appel par l'assemblée générale de tous les copropriétaires aux services d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires.

La mission du gérant est définie par le présent règlement.

Oudin Rde

Si le gérant est défaillant, le copropriétaire du plus grand nombre de quotités dans les parties communes en remplit les fonctions ; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

ARTICLE 16 - POUVOIRS ET COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble, souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs, n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents 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 17 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRA-ORDINAIRE.

L'assemblée générale plénière statutaire se tient d'office chaque année

- dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en assume les fonctions.

Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée doit être convoquée lorsque la convocation est demandée par un des propriétaires.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par ce copropriétaire.

ARTICLE 18 - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.

Les convocations sont faites huit jours francs au moins avant l'assemblée par lettre recommandée à la poste ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au copropriétaire contre décharge signée de ce dernier.

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 la convocation sera de cinq jours francs au moins et de dix jours au plus.

ARTICLE 19 - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotités dans les parties communes possédées par chacun d'eux.

Si le gérant n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

Toutefois, s'il a reçu mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant sera tenu de les représenter et d'y voter en leur lieu et place, selon leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance (tel le locataire), il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées et d'y voter en son lieu et place.

Aucune autre personne n'est admise à l'assemblée.

Toutefois, un copropriétaire marié peut être représenté par son conjoint.

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera. A défaut de cette stipulation, 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 trouvera appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, 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 un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection, devront être annexés au procès-verbal

Doucin RSL

de l'assemblée générale.

ARTICLE 20 - BUREAU.

Le bureau est composé du Président désigné par les présents et à défaut, du copropriétaire présent ayant le plus grand nombre de quotités dans les parties communes et, en cas d'égalité, du plus âgé d'entre eux.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée. Ce secrétaire sera d'office le gérant, à moins qu'il ne soit déjà président de l'assemblée.

ARTICLE 21 - MAJORITE.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une autre majorité ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

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

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

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications au gros-oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'assemblée.

ARTICLE 22 - NOMBRE DES VOIX.

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans la copropriété.

ARTICLE 23 - QUORUM DE PRESENCE.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires possédant plus de la moitié des

quotités dans la copropriété.

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, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, laquelle délibèrera quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf dans le cas où une majorité plus forte est requise.

SECTION III - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

ARTICLE 24 - CHARGES - ENUMERATION ET REPARTITION.

Les charges communes sont, de façon générale, les dépenses nécessaires à l'entretien, la réparation ou le remplacement des parties en indivison, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété constituée en faute, les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires, les frais de reconstruction de l'édifice détruit, les impôts généralement quelconques, s'ils sont enrôlés au nom de la copropriété.

Elles se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans la copropriété, sauf ce qui est stipulé ci-après.

ARTICLE 25 - CARACTERE FORFAITAIRE.

Le régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sans aucune exception, sauf s'il en est disposé autrement aux présentes.

Les copropriétaires peuvent toutefois décider à tout moment, à la majorité des trois/quarts des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux (eau, électricité, chauffage, etcoetera), ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services autre que celui prévu aux présentes.

ARTICLE 26 - COMPTEURS.

Il existe des compteurs particuliers d'électricité et de gaz, pour chaque appartement.

Il existe également :

- un compteur pour l'eau et cinq compteurs de passage pour l'eau également.

600 l/m
Thérèse Rôh

- un compteur d'électricité pour le chauffage et les parties communes.

La consommation individuelle des compteurs particuliers incombe à chaque occupant.

L'éclairage de la cage d'escalier et du hall d'entrée ainsi que du dégagement des caves est contrôlé par le même compteur d'électricité que celui du chauffage.

La consommation de celui-ci est une charge commune.

Les plombs électriques aux tableaux devront être du type automatique.

ARTICLE 27 - REPARATIONS A L'IMMEUBLE.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE 28 - REPARATIONS URGENTES.

Pour les réparations présentant un caractère d'extrême urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières etcaetera, le gérant a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation.

ARTICLE 29 - REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

Ces réparations sont décidées par l'assemblée de copropriétaires à la majorité simple des voix.

ARTICLE 30 - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.

Ces travaux et réparations doivent être demandés par les copropriétaires possédant au moins un/quarter des quotiés indivises de l'immeuble et sont soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne peuvent être décidés que par les copropriétaires votant favorablement avec les trois/quarts des voix pour la proposition soumise leur délibération.

ARTICLE 31- RESPONSABILITE - CHARGES DE L'IMMEUBLE.

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 les droits de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE 32 - AUGMENTATION DES CHARGES.

Si un copropriétaire vient à augmenter les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

ARTICLE 33 - RECETTES.

Si des recettes communes sont effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de sa part dans la copropriété.

SECTION IV - ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

ARTICLE 34 - ASSURANCE COMMUNE.

L'assurance, tant des choses privatives (à l'exception des meubles) que des choses communes, sera souscrite à la même compagnie par tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité et le chauffage, les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par les chutes d'avions ou fusées, le recours éventuel des tiers et de la perte des loyers, le tout aux sociétés d'assurance et pour les sommes à déterminer par l'assemblée.

Les copropriétaires paieront leur quote-part dans les primes, lors de leur exigibilité, entre les mains du gérant.

Celui-ci règlera les primes et conservera les quittances justificatives.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la propriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur 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

Quotidien Rte

les signer valablement à leur place.

ARTICLE 35 - SURPRIME.

Si une surprime est due du chef d'un des copropriétaire, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 36 - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.

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

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires, leur attribués par les lois en la matière, et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice ; leur intervention devra donc être demandée.

ARTICLE 37 - AFFECTATION DES INDEMNITES.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

a) 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, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de 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 la copropriété.

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts 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 exigible dans les trois mois 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 dit 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, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci, ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient 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 Président du Tribunal de Première Instance 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 l'acquéreur des droits.

Le prix sera payé un/tiers au comptant et le surplus par tiers, d'année en année, avec les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du 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 établis par leurs quotités dans les parties communes.

En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront applicables, même si aucune indemnité n'est recueillie ; l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix, pourra décider la reconstruction de l'immeuble.

ARTICLE 38 - AUTRES ASSURANCES.

L'assemblée générale décidera souverainement de la conclusion de toutes autres assurances, si elle le juge nécessaire.

Guillaume Ritz

CHAPITRE II. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 39 - MAJORITE.

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

SECTION I. TRAVAUX.

ARTICLE 40 - TRAVAUX D'ENTRETIEN.

Les travaux de peinture aux façades ou dans les locaux communs devront être exécutés aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire, en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Sauf décision de l'assemblée générale de confier ces travaux à une firme spécialisée, les travaux d'entretien et de nettoyage seront effectués par les occupants de l'immeuble de la façon qui sera déterminée par l'assemblée générale.

Cette assemblée règlera également l'enlèvement des immondices.

SECTION II - ASPECT.

ARTICLE - ESTHETIQUE.

A) Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres, balcons et terrasses ni enseignes, ni insignes, ni réclames.

Cette interdiction aura un caractère intangible et ne pourra jamais être modifiée, sauf avec l'accord unanime de tous les copropriétaires.

B) Toutes les fenêtres seront garnies de voiles de teinte blanchâtres ou autres modèles agréés par l'assemblée générale.

ARTICLE 42 - PUBLICITE.

Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble ; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, hall et jardin.

L'apposition aux fenêtres et sur les portes d'entrée de placards annonçant la vente ou la location des locaux privatifs de l'immeuble est toutefois autorisée.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

Dans le hall d'entrée et sur la boîte aux lettres lui destinée, il sera permis d'établir une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant, l'étage et le numéro de l'appartement qu'il occupe.

Les plaques visées ci-avant seront du modèle choisi par l'assemblée générale.

SECTION III - DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE 43 - APPARTEMENTS ET BUREAU.

Les appartements sont exclusivement destinés à l'habitation résidentielle.

ARTICLE 44 - CAVES.

Les caves doivent être utilisées par des occupants de l'immeuble et ne peuvent donc être prises en location ni occupées par d'autres personnes que ceux-ci.

Elles sont destinées au dépôt de choses leur appartenant.

SECTION IV - MORALITE - TRANQUILLITE.

ARTICLE 45 - GENERALITES.

Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique du " bon père de famille ".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de

Scilicet Rde

l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule et même famille.

Il est interdit aux copropriétaires de donner en location ou de laisser sous-louer une partie des locaux d'habitation, en ce sens qu'un seul appartement ne pourra pas être occupé à la fois par plusieurs familles.

ARTICLE 46 - ANIMAUX.

Les occupants sont autorisés à posséder, à titre de tolérance, soit un chien, soit un chat, soit un oiseau par appartement.

Toutefois, si l'un ou l'autre des animaux dont la possession est autorisée comme dit ci-avant, était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal qui est la cause de ce trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre CINQ CENTS FRANCS par jour de retard à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par une société protectrice des animaux ainsi qu'à toutes autres sanctions à ordonner par voie judiciaire.

ARTICLE 47 - BAUX.

Les baux consentis par les copropriétaires ou usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

SECTION V - ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 48 - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ni déposé ni placé quoi que ce soit.

ARTICLE 49 - DEPOTS INSALUBRES.

Il ne pourra exister dans l'immeuble et plus spécialement dans les caves et garages, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, incommodes ou inflammables.

SECTION VI - GERANCE.

ARTICLE 50 - MISSION DU GERANT.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des toitures, égoûts, canalisations et autres choses communes, de surveiller l'enlèvement des immondices, de faire éventuellement les travaux et réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés.

Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

ARTICLE 51 - COMPTES ANNUELS.

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

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

Celle-ci fixera également les sommes à verser par les copropriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve, qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires ; l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve, en attendant son utilisation.

Le gérant a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

Si un copropriétaire s'obstine à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier peut bloquer le service de l'eau, du gaz et de l'électricité desservant l'appartement du

Di d. septuim Röh.

défaillant.

Cette clause est essentielle et de rigueur. Le copropriétaire en défaut, qui s'oppose d'une manière quelconque à ces sanctions sera passible de plein de droit et sans mise en demeure d'une amende de TROIS CENTS FRANCS par jour de retard de paiement, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuivi sur diligences du gérant au nom de tous les copropriétaires; le gérant a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration ainsi que celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues. Le gérant a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement, vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le gérant.

SECTION - VII - DISPOSITION GENERALES.

ARTICLE 52 - LITIGES.

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entr'eux et le gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage, après que le litige ait été porté d'abord devant l'assemblée générale, au degré de conciliation.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou, à défaut d'accord, par le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, sur requête de la partie la plus diligente.

Il statuera en amiable compositeur, sans devoir respecter les formes et délais de la procédure. La contribution aux frais d'arbitrage est réglée par l'arbitre.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux/tiers des voix.

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes, sont soumises aux Tribunaux compétents.

ARTICLE 53 - DIVERS.

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, demeurera déposé au rang des minutes du Notaire Jacques POSSOZ, résidant à Bruxelles, et transcrit en entier avec l'acte de base qui précède.

Il en sera délivré expédition ou copie aux frais des intéressés qui le demandent.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de l'immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconques, sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui en résultent et en résulteront.

ARTICLE 54 - ELECTION DE DOMICILE.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile, attributive de juridiction, dans le ressort du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Did Huittier et Jean R. L.

Fait à Bruxelles, le 29 novembre 1989.

Signé " ne varietur " par le comparant et Nous,
Notaire, pour rester annexé à un acte de notre ministère du
29 novembre 1989 également.

Suivent les signatures.

Enregistré dix rôle(s) six renvoi(s)

Au deuxième bureau de l'enregistrement de Bruxelles.

Le douze décembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

Volume 273 folio 21 case 13.

Reçu deux cent vingt-cinq francs.

Le Receveur (sé) C.MARLIERE.

Approuvé cent deux mille.