

CHAPITRE I
EXPOSE GENERAL

Le statut de la propriété réglant, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre formant l'article 577 bis du Code Civil, ce qui concerne la division de la propriété, sa conservation et son entretien, ainsi qu'éventuellement la reconstruction de l'immeuble, de même que toutes les difficultés et contestations qui peuvent surgir entre les copropriétaires, est arrêté ainsi qu'il suit.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent comme statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants droit à quelque titre que ce soit.

Elles sont immuables à défaut d'accord unanime des co-propriétaires, et seront, ainsi que les modifications éventuelles, opposables aux tiers par la transcription au Bureau des Hypothèques de la situation de l'immeuble.

Il est arrêté en outre un règlement d'ordre intérieur concernant la jouissance de l'immeuble et les détails de la vie en commun.

la vie en commun.
Ce règlement, n'étant pas de statut réel, est suscep-
tible de modifications dans les conditions ci-après énon-
cées.

Les modifications au règlement d'ordre intérieur ne sont pas soumises à transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble, à leurs cessionnaires.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement de copropriété.

STATUT REEL DE L'IMMEUBLE

Section I

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

L'immeuble comportera 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 une fraction idéale.

A.2.

Les propriétés privatives sont dénommées : "appartement", "studio", "magasin", "emplacement ou boxe de garage" et "cave".

Article 5 - RENONCIATION A L'ACCESSION.

En vue de donner à cette division en parties privatives et communes, une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres le droit d'accession immobilier qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code Civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux :

- 1) à l'appartement, studio, magasin ou garage, dont ils se réservent la propriété entière et exclusive.
- 2) aux quotités des mêmes locaux, afférentes aux parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite par chacun, à titre onéreux, moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

Article 6 - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont divisées en millièmes, ou dixmillièmes indivis, attribués aux propriétés privatives, dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

La répartition de ces quotités est établie à l'acte de base, auquel les présentes sont annexées.

Article 7 - MODIFICATIONS.

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

Au cas où un copropriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux appartements distincts, en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement des appartements d'un même niveau, ou de réunir des appartements de niveaux différents, mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement "Duplex". Dans ces deux cas, les millièmes attachés aux appartements réunis seront additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces, pour les incorporer à l'appar-

tement voisin. Dans ce cas, le réajustement du nombre de millièmes des appartements modifiés sera déterminé proportionnellement à leur surface privative respective.

En toute hypothèse, les travaux devront être surveillés par l'architecte de l'immeuble, et, à son défaut, par un architecte agréé par l'assemblée générale; les honoraires de cet architecte seront à la charge exclusive du propriétaire faisant exécuter les modifications.

Les travaux devront être exécutés de manière à troubler le moins possible la jouissance des occupants de l'immeuble.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison.

Article 8 - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes de l'immeuble sont : (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

- le sol ou terrain, les fondations, l'armature ou ossature en béton (piliers, poutres; hourdis, et caetera) les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres (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'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et destinés à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements, les dégagements, locaux pour compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, poubelle, hall d'entrée, les escaliers avec leur cage, les ascenseurs avec leur cage et machineries, les paliers des étages, les gaines, aéra, cheminées, et caetera. Les toitures ou terrasses, avec canalisations et descentes d'eaux pluviales.

- l'installation et les canalisations du chauffage central collectif, s'il existe (les radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif, sont parties privées, mais il ne peut y être apporté de modifications importantes sans l'accord de l'assemblée générale pris à la majorité simple des copropriétaires).

- 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 communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

troisième
juillet

A. D. H.

DR

Article 9.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements ou autres éléments privatifs dont elles sont l'accessoire, et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif, grève de plein droit la fraction des choses communes qui dépend comme accessoire inséparable.

Article 10 - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes), et notamment le plancher, le parquet ou tout autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour, avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bain, et caetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif. 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 et de l'électricité, du téléphone, et caetera.

Article 11.

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux privatifs, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaiblissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux

11ème
lot

11

11

11

choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article suivant.

Article 12 - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, ou à son défaut par l'architecte désigné par l'assemblée générale, dont les honoraires seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 13.

MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps, des balcons, des persiennes et des volets, et de toutes autres parties de l'immeuble, visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

Article 14 - VOLETS - PERSIENNES - RADIO - TELEVISION.

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être d'un modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes de radio ou de télévision, mais à ce sujet l'assemblée générale fixera, à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

Sauf décision de l'assemblée générale, il ne pourra être installé qu'une antenne collective et commune de télévision et radio, à laquelle les propriétaires, locataires et occupants qui désireront utiliser la télévision et/ou la radio, devront obligatoirement se raccorder, à l'exclusion de toute installation du même genre qui serait de caractère privé. L'assemblée générale fixera, à ce sujet, à la simple majorité des voix, un règlement d'ordre intérieur.

Pour les raccordements à l'antenne, au téléphone de la ville et éventuellement à des réseaux de radiodistribution ou de télédistribution, il devra être fait usage des tubes spéciaux qui seraient prévus à cette fin.

cinquième
feuille

A. D. H.
M
h
L

Article 15 - COMMUNICATION AVEC LES IMMEUBLES CONTIGUS

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 condition 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 II

SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

A - GERANT.

Article 16 - Gérant : NOMINATION.

Si l'assemblée générale l'estime, elle fait appel aux services d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires.

A défaut de gérant, et en cas de besoin, ces fonctions sont assumées par le propriétaire du plus grand nombre de parts de la copropriété - en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé des copropriétaires acceptant, jusqu'à la réunion de l'assemblée générale.

Le gérant peut éventuellement se faire représenter par un tiers, à condition de donner à cette personne une procuration en bonne et due forme. Il restera néanmoins responsable de ce tiers.

La fonction de gérant peut être rétribuée. Les émoluments seront fixés par l'assemblée générale.

B' - ASSEMBLEE GENERALE.

Article 17 - POUVOIRS de l'Assemblée générale.

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 - COMPOSITION de l'assemblée générale.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

L'assemblée oblige, par ses délibérations, tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

Article 19 - Assemblée générale ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE.

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

Sauf décision contraire de la part du gérant, qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes

et délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble un/ quart des parts de la copropriété.

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

Article 20 - CONVOCATIONS aux assemblées.

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée. La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par 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 convocation sera de cinq jours au moins et de dix jours au plus.

Article 21 - ORDRE DU JOUR des assemblées.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers", à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent 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 ensuite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

Article 22 - REPRESENTATION aux assemblées.

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 avec voix consultative et non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant sera tenu de les représenter et de voter en leurs lieu et place, suivant 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

problème
bullet

12

17

h
h

de jouissance, y compris de locataire, il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et de voter en ses lieu et place.

Le locataire d'un appartement peut être désigné comme mandataire, mais il ne peut représenter que son bailleur propriétaire de l'appartement qu'il tient en location de lui.

Le 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, à défaut de quoi ce mandat sera réputé inexistant.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou pour 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 à l'assemblée et auront le droit d'y assister 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 donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est toujours permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire.

Article 23 - PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE.

L'assemblée désigne, si elle l'estime bon et pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son Président et un secrétaire, à moins que l'assemblée ne décide que ces fonctions seront assumées par le gérant.

La présidence de la première assemblée est dévolue au propriétaire possédant la plus grande part de l'immeuble acceptant cette fonction, et en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

Article 24 - LISTE DE PRESENCE.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

Article 25 - MAJORITES.

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'

entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, 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 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 n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications au gros-œuvre 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'immeuble.

Article 26 - NOMBRE DE VOIX.

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes.

Article 27 - QUORUM.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir, comme membres ayant voix délibérative, la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de la moitié des parts de 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, et délibérera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de parts de copropriété représentées; sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

Article 28 - COMPTES DE GESTION.

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

Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires, et le Président et les deux assesseurs ont le mandat de vérifier les comptes avec les pièces justificatives. Ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chacun des copropriétaires son compte particulier.

Les copropriétaires signaleront les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 29 - PROCES-VERBAUX.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre

même
lot

17.

JA

h

4

h

spécial et signés par le président, le secrétaire ainsi que les copropriétaires qui le demandent.

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

Section III
REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 30 - CONTRIBUTIONS.

Chacun des copropriétaires contribuera, pour sa part, dans les parties communes, (suivant les quotités fixées à l'acte de base), aux dépenses de conservation, d'entretien et de réparation, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, sous réserve des dérogations qui seraient prévues à l'acte de base concernant l'ascenseur, le chauffage ou autres postes.

Article 31 - SERVICE DES EAUX.

Les abonnements au Service des Eaux, tant pour les parties privatives de la bâtisse, que pour les parties communes, sont souscrits en commun par les propriétaires.

Le gérant souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

Tous les avis de paiement seront envoyés au gérant, sauf le cas échéant ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distinct appartenant au Service des Eaux.

Chaque année, au mois de décembre, le gérant fera parvenir au Service des Eaux la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année, en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le constructeur de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

Article 32 - CATEGORIES DE REPARATIONS.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

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

Article 33 - REPARATIONS URGENTES.

Le gérant, et à défaut les copropriétaires, ont plein pouvoir pour exécuter les travaux ayant un caractère ab-

solument urgent, sans devoir en demander l'autorisation, mais à charge d'en rendre compte lors de la première assemblée générale.

Article 34 - TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES
MAIS NON URGENTS.

Les réparations nécessaires mais non urgentes, à faire aux parties communes, seront proposées par le gérant ou l'un des copropriétaires, à la plus prochaine assemblée générale éventuellement convoquée à cet effet.

Cette assemblée décidera l'ordre et la manière dont il y sera procédé.

Article 35 - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES
MAIS ENTRAINANT UNE AMELIORATION OU UN
AGREMENT.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins un/ quart des parties communes. Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins huit/dixièmes des parties communes. Toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble trois/ quart des parties communes, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

L'installation ou une modification du système de chauffage collectif, ne peut être décidée que de l'accord unanime des copropriétaires.

Article 36 - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.

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

À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du gérant, ou à défaut des copropriétaires de l'immeuble, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

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

Article 37 - IMPOTS.

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

Article 38 - REPARTITION DES CHARGES.

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 la 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 serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 39 - AUGMENTATION DES CHARGES.

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

Article 40 - RECETTES.

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Section IV
ASSURANCES

Article 41.

L'assemblée générale des copropriétaires détermine les risques à couvrir et les capitaux à garantir.

Les risques de l'incendie du bâtiment, et la responsabilité civile des copropriétaires, doivent obligatoirement être couverts, sauf accord unanime des copropriétaires. L'assemblée générale décidera éventuellement quels autres risques devront être couverts, pour autant que la loi n'en exigerait pas impérativement la couverture.

Article 42.

Pour éviter la multiplicité des recours, et pour bénéficier des taux avantageux, toutes les assurances souscrites par un copropriétaire ou occupant, et ayant pour objet le bâtiment, doivent être contractées auprès de la Compagnie ou du Groupe des compagnies assurant le bâtiment contre les risques de l'incendie.

Il en est de même des assurances couvrant la responsabilité d'un copropriétaire ou occupant : elles doivent être contractées auprès de la Compagnie ou du groupe de compagnies couvrant la responsabilité de la copropriété.

Article 43.

Les acquéreurs des parties privatives de l'immeuble seront tenus de continuer, pendant toute leur durée, les polices d'assurances concernant l'immeuble, souscrites par le constructeur ou le vendeur.

même
illet

0.11

1.17

1.17

1.17

Article 44.

De façon générale, le gérant est habilité de plein droit pour représenter la copropriété vis-à-vis des assureurs, sans qu'il doive justifier dans chaque cas d'une délibération préalable de l'assemblée générale. A défaut de gérant, un délégué peut être désigné à cet effet par l'assemblée générale.

C'est le gérant, ou le délégué, qui souscrit les polices, paie les primes et touche les indemnités sous sa seule quittance.

Les primes des assurances décidées par l'assemblée générale, sont considérées comme dépenses communes, incombant à tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans la copropriété. Il n'en sera autrement que dans les cas où le règlement de copropriété organise une contribution particulière en paiement de certaines primes.

Article 45 - Surprimes.

Si une surprime et/ou supplément de prime est dû du chef de la profession exercée par un copropriétaire ou occupant de l'immeuble, ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toute cause personnelle à un copropriétaire ou occupant, cette surprime ou supplément de prime sera exclusivement à charge du copropriétaire intéressé, sauf son recours éventuel contre l'occupant.

Article 46 - Polices.

Chacun des copropriétaires a droit, à ses frais, à un exemplaire des polices souscrites.

Ce même droit est réservé à chacun des occupants de l'immeuble, dans la mesure où il s'agit d'assurances dont il supporte en définitive tout ou partie des primes, ou surprimes.

Article 47 - Assurances complémentaires.

Il est toujours loisible à un copropriétaire de contracter pour son compte personnel, auprès de la Compagnie assurant l'immeuble contre les risques de l'incendie, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter les charges et primes.

Ce complément d'assurance pourra couvrir:

- des capitaux supplémentaires : soit que le propriétaire intéressé juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisants, soit qu'il désire couvrir des améliorations apportées à son bien.

- des risques différents, dont la couverture n'a pas été décidée par l'assemblée générale.

Dans ces hypothèses, le copropriétaire aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire, et il en dispo-

vingtième
juillet

11

11

11

11

11

11

11

11

A.14.

sera en toute liberté, dans le cadre des obligations imposées par la police.

Article 48 - Utilisation des indemnités en cas de sinistre.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A - Si le sinistre est partiel :

Le gérant emploiera l'indemnité encaissée par lui à la remise en état des lieux sinistrés.

B - Si le sinistre est total :

La reconstruction est la règle, à moins que l'assemblée générale ait décidé, à la majorité des trois/quarts des voix, de ne pas reconstruire le bâtiment.

Dans ce seul cas, l'indemnité sera payable en espèces, sans obligation de reconstruire. Cette décision de l'assemblée générale des copropriétaires, prise régulièrement dans les conditions ci-avant prévues, sera assimilée par l'assureur; en cas d'impossibilité légale de reconstruire, il paiera la totalité de l'indemnité comme si les bâtiments sinistrés avaient été reconstruits.

L'indemnité d'assurance sera partagée entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans la copropriété.

En cas de reconstruction, l'indemnité d'assurance est affectée à cette fin.

C - En cas d'insuffisance de l'indemnité à l'acquit des travaux de reconstruction, par suite de destruction partielle ou totale, le supplément est à charge des copropriétaires, comme indiqué ci-après.

De même, si l'indemnité était supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Article 49 - Assurance responsabilité.

Une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires, chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile.

Il en sera ainsi :

a) de la responsabilité du fait du bâtiment, qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives.

b) de la responsabilité des appareils de levage, tels qu'ascenseurs, poutrelles servant aux déménagements, et caetera.

c) de la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires pour les accidents causés au ou par le personnel ouvrier ou employé utilisé par la copropriété.

Les polices de responsabilité devront stipuler que seront considérés comme tiers : les copropriétaires,

locataires, occupants à un titre quelconque et les membres de leur famille, les syndics, gérants et concierges, les membres du personnel, soit au service de la copropriété soit au service d'un copropriétaire ou locataire.

Les primes seront payées par le gérant ou le délégué; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf dérogations prévues au statut immobilier.

Article 50 - Sinistres - Indemnités.

Les indemnités seront affectées par le gérant à réparer le dommage subi par la victime,

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le gérant par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

Section V DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE.

Article 51.

La destruction du bâtiment peut être totale ou partielle.

Le degré de destruction s'apprécie en considération des seules parties communes.

La destruction est considérée comme partielle aussi longtemps qu'elle n'a pas atteint les trois/quarts au moins de la valeur de la bâtisse, terrain non compris.

En cas de contestation, le degré de destruction est établi par un expert désigné par l'assemblée générale. Pour apprécier ce degré, l'expert procédera par la comparaison entre la valeur de la partie détruite et celle de l'édifice échappée à la destruction; sa décision est souveraine, à l'abri de tous recours.

Article 52 - Reconstruction.

En principe, il y a obligation pour les copropriétaires de reconstruire l'immeuble, partiellement ou totalement détruit.

Cette reconstruction s'effectue sur base des plans primitifs, sauf accord unanime des copropriétaires sur les modifications à apporter à ces plans.

Article 53 - Participation.

Chaque copropriétaire doit participer aux frais de la reconstruction dans la proportion de ses droits dans la copropriété. De ces frais est déduite l'indemnité éventuelle à laquelle la copropriété pourrait avoir droit à la suite de la destruction de l'immeuble, en cas d'assurance notamment.

Article 54.

Il doit fournir sa quote-part de ces frais dans les conditions prévues au contrat d'entreprise approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires. Tous paiements non effectués au terme prévu sera, de plein droit, productif d'intérêt au taux en usage en matière commerciale.

L'assemblée générale pourra toujours exiger la consignment dans les conditions qu'elle déterminera, de tout ou partie du prix de l'entreprise, avant l'exécution des travaux.

Article 55.

Les copropriétaires peuvent contraindre, par toutes voies de droit, un consort défaillant à payer sa quote-part des frais de reconstruction.

Le copropriétaire en défaut d'acquitter sa quote-part des frais de reconstruction est tenu de céder aux copropriétaires qui lui en feraient la demande, tous ses droits dans l'immeuble, sous réserve de sa quote-part dans l'éventuelle indemnité de reconstruction dont question ci-avant.

A défaut d'accord entre parties, le prix de cession est déterminé par un expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Première instance de la situation du bien, sur requête de la partie la plus diligente.

Article 56.

En cas de destruction totale, l'assemblée générale des copropriétaires peut, à la majorité des trois/quarts des voix, décider de ne pas reconstruire le bâtiment.

Article 57.

Dans ce cas, le régime de la copropriété prend fin. Chacun des copropriétaires reprend ses choses privatives. Les choses communes sont licitées dans les conditions déterminées par l'assemblée générale.

Article 58.

Le produit de cette licitation et l'indemnité éventuelle que la copropriété aurait touchée du chef de la destruction, sont partagés entre les indivisaires dans la proportion de leurs droits respectifs.

CHAPITRE III

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 59 - MAJORITE.

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.

Article 60 - PROCES-VERBAUX.

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

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans un local à déterminer par l'assemblée générale, et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires et ayants droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire 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 quelconque de l'immeuble, est subrogé dans tous 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.

Article 61 - TRAVAUX D'ENTRETIEN.

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

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

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. Ils doivent en justifier au gérant.

septième
illet.

H. J.

16

A.18.

Article 62 - ESTHETIQUE.

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets.

Article 63 - BOIS - CHARBON.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave dans les appartements, que le matin avant dix heures.

Article 64 - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes, notamment le porche, l'entrée, le hall, les escaliers, les paliers et les dégagements, 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, les voitures d'enfants et jouets.

Article 65 - TRAVAUX DE MENAGE.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage, tels que brosseage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, et caetera.

Article 66 - INSTALLATION DU GAZ.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz. Ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Article 67 - ANIMAUX.

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 source de nuisance 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 des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement de dommages et intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

Article 68 - OCCUPATION EN GENERAL.

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter

l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui de 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 radio, de télévision et pick-up, est autorisé. Toutefois les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres 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.

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

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

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 69 - 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 devront reconnaître avoir pris connaissance.

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

Article 70 - CHARGES PUBLIQUES.

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

Article 71 - ASCENSEUR.

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Article 72 - DESTINATION DES LOCAUX.

Les appartements ne pourront être utilisés qu'à usage d'habitation. Ils pourront toutefois servir à la fois à l'habitation et à l'exercice d'une profession et

cinquième
allet.

11.

77
64

même exclusivement à l'exercice d'une profession dans les limites ci-après, sans que l'exercice de cette profession puisse troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession dans l'immeuble provoque un usage intensif de certaines parties communes, le titulaire de la profession devrait indemniser la communauté pour cet usage, dans la mesure où il dépasse la normale.

Il ne pourra toutefois être exercé aux étages de l'immeuble aucun commerce d'une nature quelconque, mais les locaux pourront être affectés à des bureaux, à l'exception notamment de bureaux de perception d'impôts, agences de banques, et autres bureaux avec accès public.

Article 73 - PUBLICITE.

Sauf dérogation prévue à l'acte de base ou autorisation de l'assemblée générale, il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons, sur la porte ou sur les murs extérieurs de la maison, ni dans les escaliers, vestibules, cours et passages communs - seule la plaque de chaque propriétaire ou occupant sera autorisée. Les plaques seront aux dimensions déterminées par l'assemblée générale et placées aux endroits indiqués par elle. Ces plaques pourront porter : nom, profession, jours de visite, étage occupé.

A l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres. Sur cette boîte, les nom et profession du titulaire peuvent être inscrits, mais ces inscriptions seront du modèle admis par l'assemblée générale.

Article 74 - DEPOTS INSALUBRES.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, box ou garages, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Aucun dépôt de matière inflammable ne sera admis sans une autorisation expresse de l'assemblée. Pour le cas où cette autorisation serait accordée, les frais d'assurance complémentaire seront à charge de celui qui possèdera pareil dépôt.

Il est formellement interdit de jeter dans le vide-poubelle des matières inflammables ou en décomposition.

Article 75 - CHAUFFAGE CENTRAL.

Le chauffage central, s'il existe ou s'il est installé, fonctionnera suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

La participation aux frais du chauffage est proportionnelle aux parts possédées dans les parties communes, sauf dérogations prévues à l'acte de base.

Article 76 - FEMME D'OUVRAGE.

S'il est fait appel à une maison spécialisée pour l'entretien, à une concierge, ou à une femme d'ouvrage, elle sera engagée, payée et congédiée par le gérant ou le délégué de l'assemblée des copropriétaires.

Son service sera déterminé par l'assemblée générale.

La personne chargée du nettoyage n'aura d'ordre à recevoir que du gérant ou délégué de l'assemblée - ceci sans préjudice à la déférence dont elle doit faire preuve vis-à-vis de tous les occupants de l'immeuble ou de leurs visiteurs.

Article 77 - GERANT.

L'assemblée générale peut élire un gérant parmi les copropriétaires ou en dehors de ceux-ci, dont elle détermine éventuellement la rémunération.

Article 78 - ATTRIBUTIONS DU GERANT.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central collectif, et de tous autres appareillages communs.

Il surveille la personne chargée du nettoyage, veille au bon entretien général de l'immeuble, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et celles qui seraient ordonnées par l'assemblée générale.

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

Il instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée générale qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

Article 79 - COMPTES DU GERANT.

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 ses comptes à chacun des copropriétaires aux époques fixées par l'assemblée générale.

Article 80 - PROVISIONS.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires, pour lui permettre de faire face aux dépenses

11-unième
11let

communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

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 le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale, aux copropriétaires.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, à la poursuite et diligence du gérant, au nom de tous les copropriétaires; le gérant a, à cet effet, un mandat contractuel.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêts au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.

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, et 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.

Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

Article 81 - CHARGES COMMUNES.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes, sauf dérogations prévues à l'acte de base.

Article 82 -

Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité et de l'eau, sont payées par chaque propriétaire, suivant les indications de son compteur particulier.

Article 83.-

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

DISPOSITIONS GENERALES.Article 84 - Litiges.

En cas de désaccord entre copropriétaires et le gérant, au sujet de l'interprétation à donner à des dispositions du règlement de copropriété, le litige sera tranché par l'assemblée générale.

Tout différend entre copropriétaires au sujet du présent règlement général de copropriété, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties alors en cause, et à défaut d'accord, par Monsieur Le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles du droit et de la procédure et autorisé à juger en équité.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées entre les parties, sans recours quelconques.

Les demandes en paiement des provisions ou sommes dues pour les dépenses communes, seront soumises aux Tribunaux compétents.

Article 85.

Le présent règlement de copropriété sera transcrit en entier avec l'acte de base qui précède.

Il en sera délivré des expéditions aux frais des intéressés qui en feront la demande.

Le règlement 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 de cet 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 du 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 quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du Tribunal civil de la situation de l'immeuble, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu, par chaque intéressé, dans l'immeuble même.

SIGNE NE VARIETUR et annexé à l'acte de base, reçu par Maître Joseph VERBIST, Notaire à Schaerbeek, le neuf août mil neuf cent septante-six

A. De Henck

J. Verthuyt

[Signature]

[Signature]

reçu à Schaerbeek 3^e bureau.
mijt-tien rôle sans renvoi, la douse août 1900 septante - six
Vol. 35 F. 95 C 16
Reçu 1 ~~pièce~~ deux cent milt-mig francs.
Lo Receveur, d

215
(~~1800~~ F)


J. GEERTS