

SECTION IV - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

ARTICLE 38

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers.

L'assemblée générale décidera des conditions de cette assurance, ainsi que des montants pour lesquels elle est contractée.

Le gérant, ou celui qui en fait fonction, devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à l'effet de cette assurance toutes les diligences nécessaires.

Il acquittera les primes comme charges communes, elles 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 quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et 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 39

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

ARTICLE 40

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

ARTICLE 41

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 et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée. Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE 42

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A - Si le sinistre est partiel

Le gérant, ou celui qui en fait fonction, 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 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.

B - Si le sinistre est total

L'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une 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'acquisition 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 l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de règlement dans ce 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 l'assemblée, ou si tous ne désiraient pas acquiescer, 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 Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, par 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 de tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé, un tiers au comptant et le surplus un tiers d'année en année, avec les intérêts au taux légal payables en même temps que chaque fraction de capital.

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

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

ARTICLE 43

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

B - Si 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 le droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire, et ils en disposeront librement.

ARTICLE 44

Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble, ainsi que contre les accidents pouvant survenir aux préposés de la collectivité, de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité. Les conditions et le montant de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale; le gérant, ou celui qui en fait fonction, devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire, à l'effet de ces assurances, toutes les diligences nécessaires.

Les primes seront payées par le gérant, ou celui qui

en fait fonction; elles qui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les primes réclamées pour assurance spéciale ou complémentaire.

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE 45

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.

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 celui qui en fait fonction, ce 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 communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires et ayants-droit quand ils en feront la demande.

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.

SECTION I - ENTRE TEN

ARTICLE 46

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant

que de derrière, ou latérales, 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 ou celui qui en fait fonction.

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 bon ordre et entretien.

ARTICLE 47

Il peuvent pas
être clignotantes,
tournantes
ou pourvues d'un
mécanisme qui
les allument ou
les éteignent.

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 doivent en justifier au gérant.

SECTION II - ASPECT

ARTICLE 48

Les copropriétaires et les occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres et balcons, ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linges et autres objets.

Le rez-de-chaussée, s'il est affecté à un usage commercial, pourra porter aux vitrines et même à l'extérieur toutes enseignes et réclames, même lumineuses, sans toutefois que ces enseignes et réclames puissent dépasser le niveau du premier étage. Les enseignes lumineuses ne

Les rideaux des fenêtres des appartements à front du square et de l'avenue seront uniformes suivant un modèle qui sera arrêté par la première assemblée générale.

SECTION III - ORDRE INTERIEUR

ARTICLE 49

Les copropriétaires et occupants ne pourront scier,

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.

SECTION IV - MORALITE - TRANQUILLITE

ARTICLE 54

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours 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 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 T.S.F. et télévision et pick-ups est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommoder 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.

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

ARTICLE 55

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

connaissances.

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

ARTICLE 56

Les aliénations ou échanges de caves sont permis entre les copropriétaires d'appartements.

On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location, ni concédée en jouissance, qu'à un occupant de l'immeuble.

ARTICLE 57

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

SECTION V - ASCENSEUR

ARTICLE 58

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

SECTION VI - DESTINATION DES LOCAUX

ARTICLE 59

Les appartements sont destinés, soit à l'habitation résidentielle, soit à usage de bureau, à l'exclusion de tout commerce et/ou l'entreposage de marchandises.

Le rez-de-chaussée uniquement pourra être affecté à un usage commercial. Sont cependant interdits tous commerces ou industries réputés insalubres ou incommodes ou incompatibles avec le bon aspect de l'immeuble situé dans un quartier résidentiel. En cas de contestation, l'assemblée générale des copropriétaires statuera à la majorité simple.

-PREMIER-SECONDE FOIE-

de boucherie ou
de poissonnerie

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

L'exercice d'une profession dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession dans l'immeuble entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, le titulaire de la profession devrait s'entendre avec la gérance pour fixer, par un forfait, l'indemnité à payer à la communauté pour cet usage intensif d'une chose commune.

ARTICLE 60

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et hall d'entrée.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

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

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire. Ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

ARTICLE 61

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale.

Ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation des risques.

Une seule antenne pour la télévision et la radio peut être placée sur le bâtiment et seule cette antenne pourra être utilisée par les propriétaires ou occupants des appartements et magasins.

SECTION VII - CHAUFFAGE CENTRAL ET SERVICE D'EAU CHAUDE.

ARTICLE 62

Le chauffage central et le service d'eau chaude fonctionnant suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur dans ses locaux conforme aux normes en usage dans les réceptions en matière d'installation de chauffage.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants.

Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement relatifs à ces services sont répartis entre les copropriétaires, au prorata du nombre de dix millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété.

Les frais de consommation, tant pour le chauffage

central que pour le service de l'eau chaude, sont répartis entre les copropriétaires, savoir :

- 1) trente pour cent au prorata des dixmillièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété ;
- 2) le solde, soit septante pour cent, suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur, pour ce qui concerne le chauffage central et par les compteurs volumétriques, en ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude.

Durant la période de chauffage, les commandes de chauffe des locaux privés et communs doivent toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de cinq degrés au-dessus de zéro. Ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées pour n'importe quelle cause que ce soit, durant la période de chauffe.

SECTION V.I - GERANCE

ARTICLE 63

Le gérant sera élu par l'assemblée générale; il pourra être élu 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'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée.

ARTICLE 64

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, du service de distribution d'eau chaude et de tous autres appareils communs.

Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et les réparations indispensables mais non

urgentes 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, de percevoir les charges conformément aux décisions prises à ce sujet par les assemblées générales.

ARTICLE 65

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

ARTICLE 66

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

Il se fait rapport et à l'assemblée générale, laquelle décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

ARTICLE 67

Le gérant présente son rapport à l'assemblée générale et reçoit décharge, s'il y a lieu, de sa gestion.

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 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 en cours des dépréciations.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée; à défaut de paiement, le gérant

assignera le défaillant.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de six pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

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

Si l'appartement, le magasin ou le garage du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer, en concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant.

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

SECTION IX - CHARGES COMMUNES

ARTICLE 68

Il existe deux sortes de dépenses communes : celles qui intéressent l'immeuble tout entier et celles qui n'intéressent que l'entrée, les caves et les étages.

Les dépenses d'intérêt général sont supportées par tous les propriétaires, indistinctement, suivant les quotités de chacun dans les parties communes jointes à chacun des éléments privatifs de l'immeuble (Tableau de l'article cinq).

Les dépenses particulières à l'entrée, les caves et les appartements sont supportées par les propriétaires suivant le tableau du présent article.

En principe, seuls les copropriétaires qui supportent une dépense sont appelés à voter celle-ci suivant la quotité de leur intervention.

Ce régime a une caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans exception autres que celles qui seront établies ci-après.

En cas de doute sur le point de savoir si une dépense est d'intérêt général ou non, la question sera tranchée souverainement par le gérant, statuant en aimable compositeur.

Les dépenses d'intérêt général comprennent :

- les frais de gérance, les primes d'assurances incombant au bâtiment ;
- les frais à la toiture, aux fondations et aux colonnes portantes ;
- les frais aux égouts généraux .

Les frais d'intérêt particulier, compte tenu du fait que la plupart d'entre eux ne sont pas à usage du rez-de-chaussée, comprennent : les frais d'ascenseur, de femme de ménage, les frais de dépenses d'eau et d'électricité pour l'entretien des parties communes, les frais d'assurance de l'ascenseur et de la forme d'ouvrage, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier communs, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les frais d'éclairage des parties communes, les frais de peinture intérieure de locaux communs.

La répartition des frais particuliers se fera de la manière suivante :

-FINITE NOUVEAU BOILE-

- chacun des magasins :
120/10.000 èmes, ensemble 360/10.000 èmes
- chacun des appartements du 1er,
2e, 3e, 4e, 5e, 6e et 7e étages:
642/10.000 èmes, ensemble 3988/10.000 èmes
- l'appartement du 8e étage :
652/10.000 èmes 652/10.000 èmes

Ascenseurs

En ce qui concerne l'ascenseur, il est précisé ce qui suit. L'usage de l'ascenseur est réglé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix suivant le tableau des répartitions des frais particuliers, mentionné ci-dessus.

Il est expressément stipulé que tous les frais de renouvellement, de réparation, d'entretien et de consommation afférents à l'ascenseur et à la cage d'escalier seront supportés par les propriétaires au prorata des quotités déterminées au tableau des frais particuliers repris ci-avant.

ARTICLE 69

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

ARTICLE 70

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

SECTION X - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 71

En cas de désaccord entre copropriétaire et le gérant, 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, ou 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.

(suivent les signatures).

Enregistré trente-deux rôles, deux renvois, à Forest, le treize octobre 1965 - volume 5 - folio 75 - case 24 - Reçu : cent francs. Le Receveur a.i. : (signé) L. STIERS.

-POUR EXPEDITION CONFORME-

-QUARANTIEME ET DERNIER ROLE-