

## ANNEXE DEUX

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ DESTINÉ À RÉGIR UN IMMEUBLE DIVISÉ PAR APPARTEMENTS EN VOIE D'ÉDIFICATION SITUÉ À WOLUWE SAINT LAMBERT, AVENUE DE BROQUEVILLE 109, À ÉRIGER SUR UN TERRAIN PRÉSENTANT À LA DITE AVENUE UN DÉVELOPPEMENT DE FACADE DE SEPT LETRES CINQUANTE CENTIMÈTRES CONTENANT EN SUPERFICIE DEUX CENT SEPTANTE CINQ MÈTRES CARRÉS.

### CHAPITRE I? EXPOSE GÉNÉRAL

#### ARTICLE UN.-

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577 bis paragraphe premier du code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre) il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs, elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par sa transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

#### ARTICLE DEUX.-

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 seront point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

ARTICLE TROIS.-

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

CHAPITRE II. STATUT DE L'IMMEUBLE

SECTION I. COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

ARTICLE QUATRE.-

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les propriétaires de l'immeuble chacun pour une fraction.

Les propriétés privatives sont dénommées appartements avec leurs caves garages et chambres de bonne.

ARTICLE CINQ.-

Les parties communes sont divisées en mille millièmes répartis entre les appartements, garage et chambres de bonne dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs

ARTICLE SIX.-

TABLEAU INDICANT LES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES JOINTES A CHACUN DES ELEMENTS PRIVATIFS.

Un garage I se trouvant en sous sol dans le bâtiment principal, comportant six/millièmes... 6/1.000 e

L'appartement du rez de chaussée comportant cent trente millièmes.....130/1.000e

DIX NEUVIEME ROLE



764631

Les appartements un au premier étage, deux au deuxième  
étage, trois au troisième étage, quatre au quatrième étage  
cinq au cinquième étage, six au sixième étage, comportant  
chacun cent quarante/millièmes, soit ensemble huit cent  
quarante millièmes....des parties communes... 840/.I.000 e  
au septième étage les chambres de bonne nu  
méros un et quatre comportant chacune deux/  
millièmes des parties communes, ensemble qua  
tre millièmes..... 4/I.000 e

Au septième étage les chambres de bonne deux  
et trois, comportant chacune un/millièmes des  
parties communes ensemble deux/millièmes.... 2/I.000 e

Les garages numérotés deux, trois, quatre, dans  
la cour des garages comportant chacun six milliè  
mes doit ensemble dix huit millièmes des parties  
communes..... 18/I.000 e

ENSEMBLE MILLE/MILLIÈMES

1.000/I.000 e

Les caves n'ont pas de quotités distinctes des ap  
partements dont elles constituent une dépendance privative.

Il est permis de réunir en un seul deux appartements  
de niveaux adjacents, se touchant par plancher, et plafonds  
pour en former un appartement DUPLEX, dans ce cas les quo  
tités afférentes aux deux appartements réunis seront addi  
tionnées.

Il est formellement stipulé que quelle que soient  
les variations ultérieures subies par les valeurs respec  
tives des appartements, garages et chambres de bonne no  
tamment par suite de modifications ou de transformations

140  
+ 2 (ch. de bonne)  
142



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 des copropriétaires statuant à l'unanimité des voix.

ARTICLE SEPT.

Les parties communes de l'immeuble, comportent la présente énumération n'étant qu'exemplative et non limitative:

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis etc..) les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, de balcons et fenêtres (mais non les gardes 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, garages et chambres de bonnes et servant à leur usage exclusif).

Les trottoirs, grilles et soubassements.

La rampe carrossable, dans la zone de recul le passage carrossable passant sous l'immeuble vers la cour, l'escalier allant du rez de chaussée au sous sol, dans les sous sols: le local de la chaufferie avec les deux chaudières et brûleurs à mazout, le local destiné à recevoir les compteurs et servant aussi de dégagement, un refuge.

Les éléments se trouvant dans la zone de recul, l'entrée, l'escalier avec cage, l'ascenseur avec sa cage, et sa machinerie, les dégagements et paliers des étages.

Au septième étage, le logement du concierge composé d'une chambre, cuisine avec terrasse et vide poubelle, et un water-closet.

La terrasse en façade principale et le toit avec ses canalisations, gouttières et descentes d'eaux pluviales.

L'installation des canalisations du chauffage central et du service de l'eau chaude (les radiateurs et canalisations se trouvant à l'intérieur d'un local privatif sont choses privées) mais il ne peut y être apporté de modifications qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale et aux conditions fixées par cette assemblée.

Et en général toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et l'usage.

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

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

ARTICLE HUIT.



Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement, du garage ou du local privatif (à l'exception 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 commun, 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 ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privés, et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salles de bains etc...) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui est à son usage exclusif; en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privée mais est exclusivement à son usage (par exemple conduites particulières des eaux, du gaz de l'électricité du téléphone etc)...

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres 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 mais

sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires.

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en sorte qu'il y ait plus d'un appartement par étage .

#### ARTICLE NEUF.-

Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des voix, et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

#### ARTICLE DIX.-

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

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements, garages et chambres de bonne, des fenêtres des garde-corps, des persiennes, des volets et de toutes les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur même en ce qui concerne la peinture.

#### ARTICLE ONZE.-

Les propriétaires pourront établir des volets et persiennes et autres dispositifs de protection; ils devront être de modèles agréées par l'assemblée générale.

24

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de radiovision 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.

ARTICLE DOUZE.-

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 contigües 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.

ARTICLE TREIZE.

Les emplacements pour garages ne peuvent avoir d'autre destination que de garer des voitures à usage de particuliers (à l'exclusion de toute voiture de louage) des motocyclettes, vélos, voitures d'enfants ou de servir de réserve.

SECTION II.

SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE QUATORZE:

Il est établi dans l'immeuble un concierge.

ARTICLE QUINZE.-

Il est fait appel par l'assemblée générale  
VINGT DEUXIEME ARTE



4634

M

ny



rale aux soins d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution de réparations à effectuer aux choses communes.

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

#### ARTICLE SEIZE.-

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

#### ARTICLE DIX SEPT.

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 DIX HUIT.

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

Sauf indication contraire de la part du gérant qui doit être donnée à tous les propriétaires dans les formes et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont en principe constants d'une 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 tous cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble deux appartements.

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

ARTICLE DIX-NEUF.-

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 VINGT.-

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

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation.

Il faut exclure les points libellés divers

VINGT-TROISIEME ROLLE



M 764635

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.

#### ARTICLE VINGT ET UN. -

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires

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

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

Quand un locataire est mandataire, 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 détermine à défaut de quoi le mandat sera réputé inexistant.

Dans le cas ou par suite d'ouverture de succession ou de toute autre cause légale, la propriété d'une



M 764636

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 devant être convoqués et auront le droit d'assister à la réunion avec voix consultative mais ils devront élire l'un d'entre eux, ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à ce dernier ou le procès verbal de son élection devront être annexé au procès verbal de l'assemblée générale.

L'un des époux peut toujours représenter son conjoint copropriétaire.

#### ARTICLE VINGT DEUX.-

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine à la simple majorité des voix son Président et deux assesseurs, ils peuvent être réélus.

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

#### ARTICLE VINGT TROIS.-

Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs, et à défaut de ces derniers du Président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

#### ARTICLE VINGT QUATRE:

Il est tenu une liste de présence qui se

VINGT QUATRIÈME PAGE

2

ra signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

#### ARTICLE VINGT CINQ.-

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité 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 dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentant à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse que, en cas de défaillance, le propriétaire serait 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 de façades et accès nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

#### ARTICLE VINGT SIX.

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes dans les parties commu

ARTICLE VINGT SEPT.

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

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 quelque soit le nombre des copropriétaires présent et le nombre de millièmes représentés, si ce qui est dit ci-dessus concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE VINGT HUIT.-

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

Le gérant devra les communiquer un mois au moins à l'avance aux copropriétaires et le président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, en formulant leurs propositions, les propriétaires signaleront aux membres du bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

ARTICLE VINGT NEUF.-

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès verbaux inscrits sur un registre spécial et signé par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

Tout copropriétaire peut demander de consulter le 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 qui en a la garde ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

### SECTION III

#### REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

##### A. ENTRETIEN ET REPARATIONS

###### ARTICLE TRENTE.-

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

###### ARTICLE TRENTE ET UN.

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même ainsi en ce qui concerne les dépenses relatives à l'ascenseur.

###### ARTICLE TRENTE DEUX.-

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

REPARATIONS URGENTES, REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES, REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES

###### ARTICLE TRENTE TROIS.

###### REPARATIONS URGENTES.

Le gérant a plein pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

###### ARTICLE TRENTE QUATRE.-

###### REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES;

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs qui forment en

semble le Conseil de Gérance. le conseil de Gérance juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

ARTICLE TRENTA CINQ.-

REPARATIONS NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN GRACIENT OU UNE AMELIORATION:

Ces travaux devront être demandés par des propriétaires possédant ensemble un/quarter de l'immeuble et seront soumis à l'assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins huit cent cinquante/milliers toutefois ces travaux pourront être exécutés par une majorité possédant les trois /quarts des voix de l'immeuble, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

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

ARTICLE TRENTA SIX.-

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 de chaque année.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération  
vingt sixième rôle

3



ration bruxelloise dont le nom et l'adresse devront être connus du garant et du concierge de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

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

#### B. IMPOTS.- RESPONSABILITE CIVILE-CHARGES

##### ARTICLE TRENTE SEPT.-

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 TRENTE HUIT.-

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 TRENTE NEUF.-

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il supportera seul cette augmentation.

#### C. RECETTES

##### ARTICLE QUARANTE.-

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

24

dans les parties communes.

#### SECTION IV. ASSURANCES- RECONSTRUCTION.

##### ARTICLE QUARANTE ET UN.

L'assurance tant des choses privées à l'exclusion des meubles que des choses communes sera faite à la même compagnie par tous les copropriétaires par les soins du gérant contre l'incendie, la foudre, les explosions, causé par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes 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 QUARANTE DEUX.

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

##### ARTICLE QUARANTE TROIS.

Si une surprime est due du chef de la <sup>15</sup> ~~part~~ profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toutes raisons personnelles à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

##### ARTICLE QUARANTE QUATRE.

En cas de sinistre, les indemnités allouées

en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale 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.

ARTICLE QUARANTE CINQ.-

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 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 doit 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'acquit des travaux, de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de chacune et sera exigible, dans les trois mois

l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception dans le délai.

Toutefois au cas où une 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 <sup>16</sup> ~~XXXXXX~~ ceux-ci dans le mois de la décision de cette assemblée ou si tous ne désirent 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 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.

Le prix sera payé un/tiers au comptant et surplus un/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 alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires en proportion de leurs droits.

RESPECTIFS établis par leurs quotités dans les parties communes.

ARTICLE QUARANTE SIX.-

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.- Les copropriétaires qui contrairement à l'avis de la majorité estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué, par suite de cette assurance complémentaire ils en disposeront librement.

ARTICLE QUARANTE SEPT.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant 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 au service de l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale, les primes seront payées par le gérant.

Elles lui seront remboursées par les copropriétaires  
chacun payant dans la proportion de ses droits dans  
les parties communes.

CHAPITRE TROISIEME.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.-

ARTICLE QUATRIEME.-

Il est arrêté entre tous les copropriétaires  
un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux  
et leurs ayants droits qui pourra être modifié par l'as-  
semblée générale à la majorité des deux tiers des voix.

Les modifications devront figurer à leurs  
dates au livre des procès verbaux des assemblées géné-  
rales et être en outre insérées dans un livre dénommé  
LIVRE DE GERANCE, tenu par le gérant, 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 la loge du concierge et devra être  
communiqué à tous les int-ressés, copropriétaires, lo-  
cataires et ayants droits.

En cas d'aliénation d'une portion de l'im-  
meuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention  
du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gé-  
rance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé par le seul  
fait d'être propriétaire, locataire, ou ayant droit, d'une  
partie de l'immeuble est subrogé dans 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 droits.

## SECTION I. ENTRETIEN.

### ARTICLE QUARANTE NEUF.-

Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière 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 bon soin et entretien.

### ARTICLE CINQUANTE.-

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

## SECTION II. ASPECT.

### ARTICLE CINQUANTE ET UN.-

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux façades principales ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets.

Le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure.

## SECTION III. ORDRE INTERIEUR

### ARTICLE CINQUANTE DEUX.-

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

30

montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

ARTICLE CINQUANTE TROIS.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, la rampe carrossable et la cour des garages devront être maintenus libres en tous temps, il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

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

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués. Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

ARTICLE CINQUANTE QUATRE.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que brossages de tapis, literies, habits, meubles, cirages de chaussures etc...


ARTICLE CINQUANTE CINQ.-

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 CINQUANTE SIX.-

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

DEUXIEME ROLE





Si l'animal était source de nuisance par bruit ou odeur ou autrement, la tolérance pourrait 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 est 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 la voie judiciaire.

#### SECTION IV : MORALITE TRANQUILLITE

##### ARTICLE CINQUANTE SEPT :

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours l'habiter 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 des personnes à leurs services, de leurs locataires ou visiteurs.

Les serviteurs ne pourront recevoir aucune visite dans les chambres de réserve ou de bonne.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de TS et pick up est autorisé; toutefois les occupants seront nus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommodent 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 privatifs à l'exception des

pareils actionnant des appareils ménagers.

ARTICLE CINQUANTE HUIT :

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

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

ARTICLE CINQUANTE NEUF :

Les chambres de réserve et les caves ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'appartements dans l'immeuble; elles ne pourront être occupées que par des occupants d'appartements dans l'immeuble ou des personnes à leur service.

Il peut être procédé entre copropriétaires des échanges de caves ou chambres de réserve; ces échanges devant être constatés par acte notarié.

Les garages peuvent être vendus ou loués à des personnes qui ne sont pas propriétaires ou locataires d'un appartement dans l'immeuble; mais ces ayants droit devront strictement observer le règlement.

ARTICLE SOIXANTE :

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

SECTION V : CHAUFFAGE CENTRAL  
SERVICE D'EAU CHAUDE.

ARTICLE SOIXANTE ET UN :

Le chauffage central et le service d'eau chaude fonctionnent suivant les directives de l'assemblée générale.

nérale statuant à la simple majorité des voix.

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

Les frais du chauffage central seront répartis de la manière suivante:

Vingt pour cent de la dépense d'exploitation du chauffage sera considéré comme charges communes supportée par les propriétaires comme les autres charges communes.

Les quatre vingt pour cent restant seront réparti suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur qui seront installés.

Les frais d'exploitation du service de l'eau chaude seront répartis suivant les indications fournies par les compteurs volumétriques entre les usagers.

#### SECTION VI. ASCENSEUR.

##### ARTICLE SIXANTE DEUX.-

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

#### SECTION VI. DESTINATION DES LOCAUX.

##### ARTICLE SIXANTE TROIS.

Il ne peut être exercé dans l'immeuble au commerce; les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle.

Toutefois les locaux pourront être affectés à la fois à l'habitation et à l'exercice d'une profession libérale ou seulement à l'exercice d'une profession libérale.

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

de l'immeuble.

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

ARTICLE SOIXANTE QUATRE.-

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

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

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

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

Chacun disposera d'une boîte aux lettres, cette boîte peut figurer les noms, et profession du locataire, ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

ARTICLE SOIXANTE CINQ.-

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

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

TRENTIÈME DEUXIÈME RÔLE

te

générale.

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

Les automobiles ne pourront contenir que le combustible du réservoir normal prévu par leur constructeur un bidon de dix litres d'essence sera toléré dans chaque garage.

Les conducteurs d'automobiles ne pourront faire usage de leurs appareils avertisseurs dans l'immeuble ni faire tourner les moteurs sous prétexte de mise au point ou autres.

Il est interdit d'utiliser un échappement libre de répandre de l'huile sur le sol ou de produire de la fumée.

La rentrée des autos pendant la nuit, doit être faite avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants.

Aucune voiture de location (taxi voiture ou camion) aucune voiture de livraison, aucune voiture ou camion à usage commercial ne peut être garée dans l'immeuble.

L'assemblée peut néanmoins autoriser s'il lui convient un propriétaire ou un locataire d'appartement de l'immeuble d'utiliser un garage pour y garer une camionnette lui appartenant.

#### SECTION VIII. CONCIERGE

#### ARTICLE SOIXANTE SIX.-

Un concierge sera choisi par l'assemblée générale qui fixe sa rémunération.

Il sera engagé au mois, et pourra être congédié par le gérant qui en référera préalablement au conseil de gestion.

ARTICLE SOIXANTE SEPT.-

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons biens tenues.

Il devra notamment:

1°) tenir en parfait état de propreté les communs, le jardinet et les éléments se trouvant dans la zone de recul, la cour des garages, les trottoirs.

2°) Evacuer les ordures ménagères.

3°) Recevoir les paquets et commissions.

4°) Fermer la porte d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée.

5°) Laisser et faire visiter les appartements et garages à vendre ou à louer.

6°) Surveiller et entretenir le chauffage central et le niveau d'eau chaude.

7°) Faire les petites réparations d'entretien à l'ascenseur.

8°) Surveiller les entrées et les sorties.

9°) En général faire tout ce que le gérant lui commandera pour le service général de l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE HUIT.-

Le concierge sera logé, éclairé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet et aux frais de la communauté.

son salaire sera fixé par l'assemblée générale.  
Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

ARTICLE SOIXANTE NEUF.-

Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée le décide.

A défaut du gérant, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

Le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

Si le concierge est marié, son conjoint peut exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étranger au service de l'immeuble.

SECTION IX. GÉRANCE

ARTICLE SEPTANTE.-

Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du Conseil de Gérance avec voix consultative.

Le conseil de Gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée, ordonne les travaux indispensables mais non urgents et peut donner ordre au gérant de congédier le concierge.

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

Il prend toutes dispositions écrites pour le fonctionnement sûr et régulier de l'ascenseur.

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

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

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

Le gérant est élu par l'assemblée générale pour le choisir ou en dehors d'eux le gérant est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il aura s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des minutes, les émoluments de crétaire, seront fixés par l'assemblée générale.

ARTICLE SEPTANTE ET UN; /...

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien de l'immeuble, au bon fonctionnement de l'ascenseur du chauffage central, du service de l'eau chaude et de tous appareillages communs.

Il surveille le concierge qu'il choisit ou congédie, donne les ordres nécessaires au concierge, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et sur les ordres du Conseil de Gérance, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

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

ARTICLE SEPTANTE TROIS.-

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

ARTICLE SEPTANTE QUATRE.-

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis à vis des tiers et des administrateurs.  
TRENTÉ QUATRIÈME RÔLE



nistrations publiques.

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

#### ARTICLE SEPTANTE CINQ.

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale et les soumet à son approbation il en reçoit décharge s'il y a lieu.

Il présente ses comptes à chaque copropriétaire aux époques fixées par l'assemblée générale.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face à dépenses communes.

Le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale.

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

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée générale.

A défaut de paiement, le gérant assigne le défaillant, après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

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

Les sommes dues par le défaillant p  
ront de plein droit et sans mise en demeure intérêt

au taux de six pour cent l'en net d'impôts depuis l'exercibilité 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 ou le garage du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et 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 X. CHARGES COMMUNES.

##### ARTICLE SEPTANTE SIX.-

De même que les charges d'entretien et de réparations des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Tels sont les dépenses de l'eau, du gaz, et de l'électricité pour l'entretien des parties communes et pour les loquax du concierge, le salaire du concierge et les versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel commun: boîtes à ordures, us



M 4932

tensiles et l'entretien des fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, l'entretien des jardins, le salaire du gérant, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance etc...

Les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant pour l'ascenseur, l'abonnement d'entretien de celui-ci, et les réparations;-

#### ARTICLE SEPTANTE SEPT.

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

#### ARTICLE SEPTANTE HUIT.

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

### SECTION XI. DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE SEPTANTE NEUF.-

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant, en cas de difficultés au sujet du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si le désaccord persiste. Recours au juge compétent.

Si l'accord survient procès verbal en sera dressé.

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

#### ARTICLE QUATRE VINGT.

Le présent règlement général de copropriété

36

priété sera transcrite en entier avec l'acte de base qui précède.

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

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

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

A défaut de cette élection de domicile il sera de plein droit réputé être élu pour chaque intéressé dans l'immeuble même loge du concierge.

#### SECTION XII. MITOYENNETES

Monsieur et Madame COOSEMANS se réservent le droit réel de mitoyenneté et demeureront en conséquence avec les propriétaires de l'immeuble divisé par appartements copropriétaires indivis des murs et pignons séparant l'immeuble des propriétés voisines.

Cette réserve est faite aux fins de récupérer les indemnités dues par les voisins, le jour où ceux-ci voudront ou devront acquérir la mitoyenneté de ces murs et pignons.

Les acquéreurs des appartements et garages et leurs agents causes devront prêter gracieusement à Monsieur et Madame COOSEMANS le présent acte et le faire transcrire.

Fait à Bruxelles le 15 mai 1968

3

37

sieur et Madame COOSEMANS à première réquisition leurs  
bons offices pour leur permettre de récupérer cette créance  
éventuelle.

Il est entendu que Monsieur et Madame COOSEMANS  
ne pourront être contraint à contribuer à l'entretien et à  
la protection des murs et pignons dont ils se sont réservés  
le droit réel de mitoyenneté.

Signé ne v arietur par Monsieur et Madame COOSEMANS,  
comparants à l'acte de base du vingt six août mil neuf  
cent cinquante deux, dont le présent règlement constitue une  
annexe et par le Notaire INGVELD, résidant à Ixelles.

( suivent les signatures )

ENREGISTRE DIX ROLES DEUX RENVOIS.

A IXELLES A.C. LE 29 AOÛT 1952.

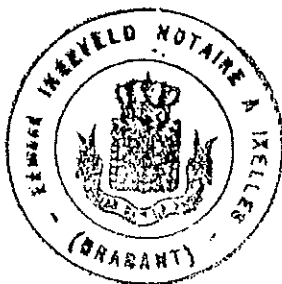
VOLUME 50 FOLIO 85 CASE 12.

RECU QUARANTE FRANCS.

LE RECEVEUR (signé) E. VAN POELVOORDE

approuvé la  
rature de seize  
mots nuls.

POUR EXPEDITION CONFORME



Dépot V 28 n°191

RECEVUE	Transcr.	
	Insert	494 50
	Dépot	
RECEVUE	Transcr.	640 50
	Insert	
	Dépot	
Total		1465 00

Le 29 août 1952  
cinquante deux, 1169 N° 4  
et insert d'office vol. 50  
quatorze cent soixante cinq francs.

Compte N° 329