

E T U D E

de

Maître Marsel KNOPS
Notaire à Bruxelles
rue Frans Vekemans 218
1120 Bruxelles
Tél.: 267.55.50 - 267.55.51

ACTE DE BASE

Règlement de Copropriété
de l'immeuble sis
à Bruxelles II
rue des Faines 35

En l'an mil neuf cent septante-cinq

Le seize septembre

Devant nous , Maître marsel Knops, notaire résidant à
Bruxelles.

1.- Que les comparants possèdent le bien décrit ci-après:

Ville de Bruxelles II

Une maison d'habitation sise rue des Faines , 35, comprenant
en superficie suivant titre , deux ares trente centiares trente-
sept dix-milliares, cadastrée section B numéro 217/P pour deux
ares trente-cinq centiares confinant ou ayant confiné à la dite
rue, Pletinckx, la Ville de Bruxelles et Moyson-Vervueren .

Origine de la propriété datant de trente ans

Premier rôle

2.- Que les comparants ont érigé un immeuble sur le terrain sus-mentionné, comprenant, en dhors des biens communs , un rez-de-chaussée et trois étages, chacun avec un appartement par niveau .

3.- Que cette propriété est reproduite sur un plan établi par Monsieur Georges De Smet , architecte, habitant à Mont St. Amand , Chaussée d'Anvers, 434 , lequel document a été paraphé par les parties et nous notaire qui restons engagés .

Ce plan comprend :

- le dessin du rez-de-chaussée
- le dessin du premier, deuxième et troisième étage.

4.- Les comparants faisant usage du pouvoir prévu à l'article 577bis du Code Civil, ont décidé de diviser le bâtiment, comme reproduit sur le plan sus-mentionné , à savoir :

Rez-de-Chaussée

a)Parties communes : hall d'entrée , cage d'escalier avec escaliers, local pour compteurs et les couloirs.

b)Parties privatives : les caves numéros 1, 2 et 3

- le garage
- le studio du rez-de-chaussée numéro 1, comprenant : entrée , living, bain avec W.C., cuisine et jouissance du jardin .

Premier étage

a)Parties communes : la cage d'escalier avec les escaliers et le hall

b)Parties privatives : l'appartement du premier étage numéro 2, comprenant : hall , vestiaire, living avec terrasse, cuisine, réduit, W.C., salle de bain et deux chambres à coucher.

Deuxième étage

a)Parties communes : la cage d'escalier avec les escaliers et le hall

b) Parties privatives : l'appartement du deuxième étage

numéro 3, comprenant : hall, living avec petite terrasse ,
cuisine, salle de bain, W.C., réduit et deux chambres .

Troisième étage

a) Parties communes : la cage d'escalier avec les escaliers
et le hall

b) Parties privatives : l'appartement du troisième étage
numéro 4 , comprenant : hall , living avec petite terrasse ,
cuisine, salle de bain , W.C. , réduit et deux chambres .

Parties communes

Les parties communes dans la copropriété en indivision forcée
sont établies en cent/centièmes, répartis comme suit :

Le studio du rez-de-chaussée, numéro 1 représente onze/centièmes	11/100
---	--------

Le garage du rez-de-chaussée représente huit/centièmes	8/100
---	-------

L'appartement du premier étage numéro 2 avec cave, représente vingt-sept centièmes	27/100
---	--------

L'appartement du deuxième étage numéro 3 avec cave, représente vingt-sept centièmes	27/100
--	--------

L'appartement du troisième étage numéro 4 avec cave, représente vingt-sept centièmes	<u>27/100</u>
---	---------------

Ensemble : cent/centièmes	100/100
---------------------------	---------

La propriété des parties communes appartiendra en totalité à
tous les copropriétaires, chacun pour une part, chaque appartement
et le garage représentant le nombre de centièmes indiqué ci-dessus.
Ces valeurs seront irrévocablement acceptées par tous les coproprié-
taires ultérieurs, quelles que soient les modifications qui pourraient
être apportées pour amélioration, embellissement ou autres .

En général tout ce qui n'est pas expressément prévu comme par-
ties privative, est compris dans les parties communes .

Clauses particulières

Les caves ne font pas partie des parties communes en dehors de celles faisant partie des appartements ou du garage----- dont elles constituent nécessairement une dépendance privative.

Personne ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement.

L'échange de caves est néanmoins autorisé, mais exclusivement entre propriétaires d'appartements sis dans l'immeuble.

Ces cessions ne pourront modifier les parties communes de l'appartement dont elles font partie initialement.

6.- Les comparants déclarent que c'est leur volonté expresse que chacun des appartements et ~~garage~~ garage avec leurs annexes comme décrit précédemment, constitueront une propriété séparée, de façon à ce que chacun puisse en disposer séparément, à titre gratuit ou onéreux ou s'ils font l'objet de droits réels.

La cave devra toujours être partie intégrante de l'appartement dont elle fait partie, néanmoins un échange entre propriétaires est autorisé.

La cession d'un des appartements ou garage avec annexes comprend forcément à la fois ~~de~~ la cession correspondante de la partie privative et des parts dans les parties communes correspondantes.

L'hypothèque ou tout autre droit topique sur un des appartements ou garage avec accessoires, charge à la fois la propriété privative et la part dans les parties communes qui de ce fait sont inséparables.

La cession de ces appartements ou garage avec annexes entraîne une incidence sur les différents biens composant les parties communes.

7. Aux fins de déterminer les droits de propriété et de copropriété, la façon dont les parties communes seront gérées et de déterminer la participation de chaque propriétaire dans les dépenses communes, un règlement de copropriété a été établi.

Ce règlement comprend :

1) Le statut de l'immeuble par lequel sont réglés : la répartition de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la modification ou la reconstruction de l'ensemble ou partie d'immeuble.

Ces dispositions et les obligations qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, aussi bien actuels que futurs et ne peuvent être sujettes à modification, sauf accord unanime de tous les copropriétaires ; ce statut sera d'ailleurs enregistré au bureau de conservation des hypothèques .

2) Le règlement d'ordre intérieur concernant la jouissance de l'immeuble et les divers points relatifs à la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'a pas un statut topique, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui à l'avenir deviendront titulaire d'un droit de propriété ou auront la jouissance d'une partie du bâtiment; ce règlement peut être modifié aux conditions qui ont été spécifiées.

Un exemplaire de ce règlement daté à la date d'aujourd'hui, après avoir été paraphé " ne varietur", liera les comparants et le notaire.

Chauffage central

Le chauffage central au gaz servira chaque appartement séparément.

Réserve de communautorisation

Les comparants se réservent le droit topique de mitoyenneté pour ce qui concerne les murs de séparation et les murs de clôture qui se trouvent sur les limites formant la séparation entre les parties communes et les biens voisins.

Troisième rôle

Cette réserve a pour seul but de leur permettre de toucher les indemnités dues par ceux qui élèveraient des bâtiments sur ces terrains ou qui voudraient utiliser les murs.

Les comparants précités ont par conséquent le droit exclusif de procéder à la mesure, l'évaluation et la cession de ces murs, d'en encaisser le montant et d'en remettre quittance.

Cette réserve du droit topique de mitoyenneté ne peut entraîner aucune obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction des murs, ni aucune quelconque responsabilité.

Si, pour une raison quelconque l'intervention des copropriétaires des parties communes devait être jugée nécessaire pour assurer la réussite de ce procédé, ils devront volontairement accorder leur concours aussitôt qu'ils y sont invités sous peine de dommages et intérêts.

Obligations

L'acte passé devant le notaire Knops précité, le vingt-deux décembre mil neuf cent soixante-quatre, comprend les dispositions suivantes:

"Clauses et conditions du cahier des charges prémentionné"

La vente a lieu aux clauses et conditions du cahier des charges arrêté en séance du conseil communal de Bruxelles, le vingt-cinq juillet mil neuf cent cinquante-cinq, dont une copie certifiée conforme demeurera ci-annexé.

Ce cahier des charges modifié et complété comme suit :

1° Pour gouverner, les taxes d'ouverture de rue, égout et pavage seront fixées ultérieurement.

2° Par application de l'article 16 du cahier des charges, les acquéreurs auront à payer pour tous frais et honoraires, hormis ceux de l'acte de quittance, dix-huit pour cent du prix d'acquisition.

La différence en plus existant éventuellement entre le montant des frais réels et celui du forfait re_viendra à la Ville.

3°- Conditions spéciales :

Le règlement sur les bâtisses ainsi que les prescriptions urbanistiques du plan d'aménagement de la Rive Gauche du Canal Maritime sont de stricte application.

Alignement: Les lots portant les numéros 15 à 41 sont sis à front des alignements décrétés par l'arrêté royal du trois juillet mil neuf cent trente-trois. Toutefois, la rue des Trois Pertuis n'étant pas encore tracée, les lots 39, 40 et 41 ne seront vendus qu'après réalisation de la voirie.

Destination: Les lots seront destinés à la construction d'habitations en ordre continu. Cependant les bâtiments à ériger sur les lots 21, 22 et 41 comporteront trois façades et une zone latérale "non oedificandi" de trois mètres cinquante centimètres de largeur.

Implantation: La profondeur des constructions ne pourra dépasser quinze mètres maximum pris parallèlement à l'alignement de la rue des Faïnes, pour les lots 15 à 39, et de la rue des Trois Pertuis, pour le lot 41. Pour le lot 40, le règlement sur les bâtisses exigeant le maintien à l'air libre d'un/huitième de la surface bâissable est d'application.

Gabarit et toitures : Les hauteurs des bâtiments entre le niveau du trottoir et la corniche seront déterminées comme suit :

a) un rez-de-chaussée plus deux étages francs, soit une hauteur comprise entre huit et neuf mètres, couverte par une toiture à versants sur au moins dix mètres de profondeur bâtie.

b) un rez-de-chaussée bas ne comportant que des garages et locaux de service, plus trois étages francs, soit onze mètres de hauteur, et couverte par un toit plat;

Un des deux gabarits déterminés ci-dessus peut être imposé par la Ville dans le but de créer un groupe de constructions du même gabarit.

Quatrième rôle

Murs oeillères : Les murs oeillères, établis exclusivement à partir de la façade postérieure seront construits en briques. La longueur n'excèdera pas trois mètres et la hauteur trois mètres septante-cinq centimètres , y compris le chaperon .

Clôtures: Les clôtures seront réalisées au moyen de haies vives d'un mètres quatre-vingts centimètres de hauteur , soutenues par des treillis posés sur piquets. Entre les lots , les clôtures seront établies sur les limites mitoyennes; dans le fond, en bordure du parc public, elles seront plantées à cinquante centimètres en retrait de la limite mitoyenne .

Il est interdit de créer des accès entre les lots et le parc public.

Les haies vives devront être régulièrement entretenues et taillées.

Espaces verts: Toute l'étendue entre les bâtiments et les limites de fond des lots, devra être réservée à des cours et jardins.

Les façades arrières devront être soignées. "

Coût de l'acte de base

Les frais relatifs à l'acte de base constituent les premières charges communes ; ils représentent deux cents francs par centième.

D'office décharge d'enregistrement

Monsieur le conservateur des hypothèques est d'office déchargé de l'enregistrement suite à l'immatriculation de celui-ci .

Etat-Civil

Sur présentation des documents spécifiés par la loi , le notaire confirme l'exactitude de l'état-civil des parties comme indiqué ci-dessus.

Dont acte .

Passé et établi à Bruxelles dans l'étude .

Après lecture, les parties ont signé avec nous, notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré, le dix-huit septembre mil neuf cent septante-cinq à Bruxelles , premier bureau de l'enregistrement , volume 5/68 , page 59, case 6, feuille une , sans expédition . Reçu deux cent vingt-deux francs . Le Receveur (signé) De Greef K.

Cinquième rôle

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Règlement général de copropriété concernant un bien immobilier sis à Bruxelles, rue des Faines , 35 .

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL

ARTICLE UN - STATUT DU BIEN

ARTICLE DEUX- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE TROIS-REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE II - STATUT D'HABITATION

SECTION I

Copropriété en indivision et propriété privée

ARTICLE QUATRE- DIVISION DU BATIMENT

ARTICLE CINQ - REPARTITION DES BIENS COMMUNS

ARTICLE SIX - BIENS PRIVATIFS

ARTICLE SEPT - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE HUIT - HYPOTHEQUE

ARTICLE NEUF - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE DIX - JOUISSANCE

ARTICLE ONZE- MODIFICATION AUX AFFAIRES COMMUNES

ARTICLE DOUZE - STYLE DE L'IMMEUBLE

ARTICLE TREIZE- VOLETS -RADIO - T.V. - ANTENNE

ARTICLE QUATORZE- TRANSFORMATION AVEC MAISON ATTENANTE

ARTICLE QUINZE - NEANT

SECTION II

Administration et gestion de l'immeuble

ARTICLE SEIZE - GESTION

ARTICLE DIX-SEPT- ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE DIX-HUIT- COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE DIX-NEUF- CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE VINGT - INVITATION

ARTICLE VINGT-ET-UN- ORDRE DU JOUR

ARTICLE VINGT-DEUX - PRESENCE A L'ASSEMBLEE

ARTICLE VINGT-TROIS	-	DELIBERATION
ARTICLE VINGT-QUATRE	-	COMPOSITION DU BUREAU
ARTICLE VINGT-CINQ	-	LISTE
ARTICLE VINGT-SIX	-	MAJORITE
ARTICLE VINGT-SEPT	-	VOIX
ARTICLE VINGT-HUIT	-	VALIDITE DES VOIX
ARTICLE VINGT-NEUF	-	COMPTES
ARTICLE TRENTE	-	RAPPORTS

SECTION III

Répartition des dépenses et recettes communes

ARTICLE TRENTE-ET-UN	-	PRINCIPE
ARTICLE TRENTE-DEUX	-	COTISATIONS
ARTICLE TRENTE-TROIS	-	COMPOSITION DES FRAIS COMMUNS
ARTICLE TRENTE-QUATRE	-	CATEGORIES REPARATIONS
ARTICLE TRENTE-CINQ	-	REPARATIONS URGENTES
ARTICLE TRENTE-SIX	-	REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES
ARTICLE TRENTE-SEPT	-	REPARATIONS NON NECESSAIRES
ARTICLE TRENTE-HUIT	-	ACCES AUX PARTIES PRIVEES
ARTICLE TRENTE-NEUF	-	IMPOTS
ARTICLE QUARANTE	-	RESPONSABILITE
ARTICLE QUARANTE-ET-UN	-	AUGMENTATION DES CHARGES
ARTICLE QUARANTE-DEUX	-	RECETTES

SECTION IV

Assurance et reconstruction

ARTICLE QUARANTE-TROIS	-	ASSURANCE COMMUNE
ARTICLE QUARANTE-QUATRE	-	COPIE
ARTICLE QUARANTE-CINQ	-	PRIME SUPPLEMENTAIRE
ARTICLE QUARANTE-SIX	-	ENCAISSEMENT DE L'INDEMNITE
ARTICLE QUARANTE-SEPT	-	UTILISATION DE L'INDEMNITE
ARTICLE QUARANTE-HUIT	-	ASSURANCE COMPLEMENTAIRE
ARTICLE QUARANTE-HUIT BIS	-	ASSURANCE ACCIDENTS

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUARANTE-NEUF - MAJORITE

ARTICLE CINQUANTE - POUVOIR

SECTION I

Entretien

ARTICLE CINQUANTE-ET-UN -TRAVAUX D'ENTRETIEN

ARTICLE CINQUANTE-DEUX -ENTRETIEN CHEMINEES

SECTION II

Aspect extérieur

ARTICLE CINQUANTE-TROIS - ASPECT GENERAL

SECTION III

Ordre intérieur

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - BOIS - CHARBON

ARTICLE CINQUANTE-CINQ - DEGAGEMENT PARTIES COMMUNES

ARTICLE CINQUANTE-SIX - TRAVAUX MENAGERS

ARTICLE CINQUANTE-SEPT - CONDUITES DE GAZ

ARTICLE CINQUANTE-HUIT - ANIMAUX

SECTION IV

Repos - Moralité

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - UTILISATION EN GENERAL

ARTICLE SOIXANTE - CONTRATS DE LOCATION

ARTICLE SOIXANTE-ET-UN - VENTE CAVE

ARTICLE SOIXANTE-DEUX - IMPOTS COMMUNAUX

SECTION V

Destination des locaux

ARTICLE SOIXANTE-TROIS - AFFECTATION DES APPARTEMENTS

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - PUBLICITE

ARTICLE SOIXANTE-CINQ - ENTREPOT

SECTION VI

ARTICLE SOIXANTE-SIX - CONSEIL DE GESTION

ARTICLE SOIXANTE-SEPT - GESTIONNAIRE

ARTICLE SOIXANTE-HUIT - COMPETENCE DU GESTIONNAIRE

ARTICLE SOIXANTE-NEUF - POUVOIRS DU GESTIONNAIRE

ARTICLE SEPTANTE - POUVOIRS DU GESTIONNAIRE
ARTICLE SEPTANTE-ET-UN-POUVOIRS DU GESTIONNAIRE
ARTICLE SEPTANTE-DEUX -POUVOIRS DU GESTIONNAIRE

SECTION VII

Frais communs

ARTICLE SEPTANTE-TROIS - REPARTITION GENERALE
ARTICLE SEPTANTE-QUATRE- EAU, GAZ, ELECTRICITE
ARTICLE SEPTANTE-CINQ - MODIFICATION A LA REPARTITION GENERALE

SECTION VIII

Dispositions générales

ARTICLE SEPTANTE-SIX - DISSENSION

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL

ARTICLE UN - STATUT DU BIEN

Faisant usage du droit prévu à l'article 577bis paragraphe un du Code Civil (Loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) les copropriétaires ont défini comme suit le statut du bien immobilier, statut qui règle tout ce qui concerne la division du bien , la conservation, l'entretien et la reconstruction éventuelle de l'immeuble.

Ces dispositions et engagements qui peuvent en découler, sont imposés comme statut précis à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, aussi bien actuels que futurs ; par conséquent, ils ne peuvent être modifiés si, en cas de manque d'accord unanime entre les copropriétaires, opposition était faite contre tiers à l'enregistrement des lots du bien immobilier

ARTICLE DEUX - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

En outre, pour être valable entre les parties et leurs ayant-droits à n'importe quel titre, un règlement d'ordre intérieur a été rédigé concernant la jouissance du bien immobilier et les détails de la vie en commun, règlement qui ne fait pas partie du statut réel et peut être modifié sous certaines conditions.

Ces modifications ne sont pas soumises à l'enregistrement, mais doivent être imposées aux réceptionnaires des droits de propriété et aussi à ceux qui pourraient jouir d'une partie du bien immobilier.

ARTICLE TROIS - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Le statut réel du bien immobilier et le règlement d'ordre intérieur, constituent le règlement de copropriété.

CHAPITRE II - STATUT D'OCCUPATION

SECTION I

Copropriété en indivision et propriété privative

ARTICLE QUATRE - Division de l'immeuble

Le bien immobilier comprend des parts dont chaque propriétaire aura une propriété privative et des parties communes, dont la propriété indivisible appartiendra à tous les propriétaires chacun pour une partie.

Les parties privatives sont appelées " appartement", "garage" et "cave".

ARTICLE CINQ - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont divisées en cent/centièmes, appartenant aux appartements proportionnellement à la valeur respective de chacune des parties privatives.

Cette valeur est acceptée comme définitive par tous, quelles que soient les modifications qui pourraient être apportées aux parties privatives par suite d'amélioration, embellissement ou autres.

ARTICLE SIX - PARTIES PRIVEES

Ci-dessous suit la liste avec dénomination de la quote-part privative dans les parties communes :

L'appartement du rez-de-chaussée numéro 1	
représente onze/centièmes	11/100
Le garage du rez-de-chaussée représente huit/centièmes	8/100
L'appartement numéro 2 du premier étage	
représente vingt-sept/centièmes	27/100

L'appartement du deuxième étage numéro 3	
représente vingt-sept centièmes	27/100
D'appartement du troisième étage numéro 4	
représente vingt-sept centièmes	<u>27/100</u>
Total: cent/centièmes	100/100

ARTICLE SEPT - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les choses communes du bien immobilier comprennent notamment :

Le terrain sur lequel l'immeuble est bâti.

Les murs de séparation et les haies de clôture , l'encadrement en béton de l'immeuble, les décorations extérieures sur les façades, balcons et fenêtres, les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les volets et cheminées, les conduites de toute nature pour gaz , électricité, tout jusqu'aux égouts, à l'exception toutefois des parties de ces conduites qui se trouvent à l'intérieur des appartements, garage et caves qui dépendent des appartements lorsque ces conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements , garage et caves.

Les entrées , avec la porte, les vestibules et hall d'entrée, les escaliers, les armatures, les couloirs et dégagements entre les caves, le toit sur l'immeuble, avec les escaliers , toutes les parties du bien immobilier qui ne sont pas destinées à l'usage exclusif d'un des copropriétaire ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

ARTICLE HUIT - HYPOTHEQUE

Les parties communes ne pourront être détachées, ni grevées de droits topiques ou de saisie que conjointement avec les appartements, garage et caves dont elles dépendent et pour les parts appartenant à chacune de ces composantes.

Huitième rôle

L'hypothèque et tout droit imposé sur un appartement, cave et garage, charge d'office la part des parties communes qui en dépendent.

ARTICLE NEUF - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriété privée comprendra les parties composantes de l'appartement ou garage à l'exclusion des parties communes, notamment le carrelage ou recouvrement du sol, avec les supports, les murs de séparation intérieurs avec les portes, les détails des murs de séparation qui divisent les appartements, garage et caves entre eux, les fenêtres avec vue sur la rue ou sur la cour, les volets ou persiennes, les rampes, les portes, toutes les canalisations intérieures des appartements, garage et caves, les installations sanitaires privées, les parties en verre des portes et fenêtres, le recouvrement du plafond avec les décorations, le recouvrement intérieur et la décoration du plafond, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, garage et caves et tout ce qui sert à l'usage exclusif des propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve en dehors de ces pièces, mais qui sert uniquement à l'usage de ces pièces (par exemple, compteurs privés et conduites d'eau, gaz électricité, téléphone).

ARTICLE DIX - JOUISSANCE

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer de son appartement, garage et cave, à l'intérieur des limites déterminées par ce contrat et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse mettre en danger la stabilité de l'immeuble .

La cave devra toujours servir ou être utilisée avec l'appartement dont elle fait partie; toutefois un échange entre propriétaires d'un autre appartement est autorisé.

Tout un chacun pourra selon son bon vouloir modifier la répartition intérieure de ses pièces, mais sous sa responsabilité en ce qui concerne de possibles affaissements, dégâts et autres accidents et autres accidents qui pourraient en découler

pour les parties communes et les pièces des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires d'apporter, même dans leurs locaux privés, une quelconque modification aux parties communes, sauf pour ce qui est en concordance avec l'article suivant.

Il est interdit à tout propriétaire d'un appartement ou garage de diviser ceux-ci en plusieurs appartements ou garages.

ARTICLE ONZE - MODIFICATION AUX PARTIES COMMUNES

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront se faire qu'avec l'accord de l'assemblée générale des propriétaires, accord décidé à septante/centièmes des voix sous la supervision d'un expert immobilier.

Les honoraires dus à ce dernier seront à charge du propriétaire qui a fait exécuter les travaux/

ARTICLE DOUZE - STYLE DE L'IMMEUBLE

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne peut être modifié, même s'il s'agit de parties privées; toute modification devra être décidée par l'assemblée générale avec une majorité de septante/centièmes des voix.

La même chose se produira notamment pour les portes d'entrée des appartements et autres pièces privées avec fenêtres, rampes, balcons, volets, persiennes et autres parties visibles de la rue; ceci vaut également pour la peinture.

ARTICLE TREIZE - PERSIENNES - RADIO - T.V. - ANTENNES

Les propriétaires pourront faire placer des volets ou persiennes; ils devront être du modèle accepté par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront faire placer des téléphones ou

Neuvième rôle

des télévisions sans fil et les utiliser conformément au règlement de police, de telle façon que les habitants de l'immeuble ne soient pas dérangés.

Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais et risques des propriétaires respectifs.

Le placement de fils et autres pièces d'accès sur la façade n'est pas non plus autorisé.

Une antenne de télévision a été placée sur le toit.

ARTICLE QUATORZE - TRANSFORMATION AVEC LA MAISON ATTENANTE

Chaque propriétaire pourra, avec l'accord de l'assemblée générale, accord donné avec septante/centièmes des voix, être autorisé à percer des ouvertures dans les murs communs pour faire communiquer les appartements dont il est propriétaire avec les maisons avoisinantes, à la condition de ménager les socles et de ne pas mettre en danger la stabilité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra soumettre cette autorisation à des conditions spéciales. Cette même autorisation sera accordée aux locataires, si leurs propriétaires respectifs sont d'accord.

ARTICLE QUINZE - NEANT

SECTION II

Administration et gestion de l'immeuble

ARTICLE SEIZE - GESTION

Par l'entremise de l'assemblée générale, il est fait appel à un gestionnaire, qu'il ait été ou non choisi par les copropriétaires; il est chargé de la surveillance de l'immeuble, notamment de l'exécution des réparations aux parties communes.

En cas d'absence du gestionnaire ou à défaut de celui-ci, c'est la propriétaire ayant le plus grand nombre de centièmes qui devra en prendre la fonction; en cas d'égalité de droit, la fonction revient au plus âgé.

ARTICLE DIX-SEPT - ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale des copropriétaires est maître absolu de la gérance de l'immeuble, pour autant qu'il s'agisse d'intérêts communs.

ARTICLE DIX-HUIT - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale des copropriétaires n'est valablement constituée que lorsque tous les copropriétaires sont présents ou dûment invités.

Par ses délibérations et décisions, l'assemblée générale engage tous les propriétaires pour les points figurant à l'ordre du jour, qu'ils soient présents ou pas.

ARTICLE DIX-NEUF - CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conformément aux statuts, l'assemblée générale est d'office tenue chaque année en mars, le jour, l'heure et lieu désigné par le gestionnaire ou par celui qui en fait fonction.

Sauf avis contraire du gestionnaire, lequel doit être signifié à tous les propriétaires dans les formes et termes prescrits ci-après pour les invitations; c'est un fait que le jour, l'heure et le lieu de l'invitation sont définitifs.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée peut être convoquée par le président ou le gestionnaire aussi souvent que nécessaire.

En tous les cas, elle doit être convoquée chaque fois que cela est demandé par les propriétaires qui détiennent au moins cinquante/centièmes du bien immobilier.

Au cas où le gestionnaire néglige de le faire endéans les huit jours, l'assemblée peut être valablement convoquée par un des copropriétaires.

ARTICLE VINGT- CONVOCATION

Les convocations doivent être faites au moins huit jours ouvrables, au plus tard quinze jours ouvrables d'avance par lettre recommandée. La convocation sera également valable

si elle est transmise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

L'assemblée générale, par majorité simple des voix, peut décider si les convocations peuvent être expédiées par simple lettre, sauf dans les cas prévus ultérieurement.

ARTICLE VINGT-ET-UN - ORDRE DU JOUR

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

Tous les points de l'ordre du jour doivent être mentionnés sur les convocations et ceci de façon claire et précise/

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour ; les membres de l'assemblée peuvent toutefois échanger des vues concernant d'autres sujets ; mais suite à cet échange de vue, aucune décision ne peut être prise qui puisse engager les parties.

ARTICLE VINGT-DEUX - PRESENCE A L'ASSEMBLEE

L'assemblée générale est composée de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de centièmes qu'ils détiennent.

Si le gestionnaire n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué à l'assemblée générale à titre de conseil et n'aura pas voix de décision.

De même s'il a reçu une procuration d'un des copropriétaires qui n'assiste pas à la réunion, le gestionnaire sera tenu à le représenter et devra voter à sa place, suivant instructions écrites qui seront annexées au procès-verbal de la réunion.

Chaque copropriétaire a le droit de se faire représenter par un mandataire.

Cette procuration sera donnée par écrit et devra spécifier de façon précise si elle est générale ou si elle ne concerne que les décisions se rapportant à certains points qu'il déterminera.

A défaut de cette condition , la procuration sera considérée comme inexistante aux yeux des autres copropriétaires.

Si suite à l'ouverture d'un héritage ou pour toute autre raison légale, la propriété d'une partie du bien immobilier devait passer à des propriétaires en indivision, aussi bien majeurs que mineurs incapables, que ce soit un usufruitier ou un nu-propriétaire, ils devront tous être convoqués et rassemblés et ils auront le droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront choisir l'un d'entre eux comme mandataire avec voix consultative; celui-ci votera pour le compte de la communauté.

Le mandat qui lui sera délivré ou le procès-verbal de son élection, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

ARTICLE VINGT-TROIS - DELIBERATION

Pour la durée qu'elle déterminera et par majorité simple des voix, l'assemblée choisit son président ; il peut être réélu.

La présidence de la première assemblée générale est attribuée au propriétaire du plus grand nombre de centièmes; en cas d'égalité au plus âgé d'entre eux.

ARTICLE VINGT-QUATRE - COMPOSITION DU BUREAU

Le Bureau se compose du gérant, assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de centièmes.

Le Bureau ainsi composé choisit un secrétaire, qui peut être élu en dehors de l'assemblée.

ARTICLE VINGT-CINQ - LISTE

Une liste de présence est établie, qui est déclarée sincère et exacte par le président et signée par tous les copropriétaires présents.

ARTICLE VINGT-SIX - MAJORITE

Les décisions sont prises par la majorité des propriétaires présents ou représentés, c.à.d. avec une majorité de cinquante/

centièmes des voix, à l'exception du cas où une plus grande majorité ou même l'unanimité des voix est requise par le statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est exigée, celle-ci ne doit pas être comprise comme l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais comme l'unanimité des propriétaires, tandis que les absents sont considérés comme s'opposant contre le projet.

Les décisions concernant la jouissance des parties communes exigent seulement la majorité des voix.

ARTICLE-VINGT-SEPT - VOIX

Les copropriétaires disposent d'autant de voix qu'ils ont de centièmes.

ARTICLE VINGT-HUIT - VALIDITE DES VOIX

Pour que les décisions soient valables, l'assemblée doit réunir plus de la moitié des copropriétaires qui ont plus de cinquante centièmes .

Si l'assemblée ne répond pas à cette exigence, une nouvelle réunion sera convoquée aussitôt que possible endéans les quinze jours, avec le même ordre du jour et cette nouvelle réunion décidera , quel que soit le nombre de membres présents et le nombre de centièmes représenté, sauf si une unanimité est atteinte.

ARTICLE VINGT-NEUF - COMPTES

Les comptes de gestion du gestionnaire sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire ; le gestionnaire devra communiquer ces comptes aux copropriétaires un mois d'avance, ils seront présentés à l'assemblée en même temps que les pièces justificatives.

Chaque trimestre, le gestionnaire enverra à chaque copropriétaire le détail de son compte.

Les copropriétaires signaleront au gestionnaire les erreurs qu'ils auraient constaté dans les comptes.

ARTICLE TRENTE - RAPPORTS

Les décisions de l'assemblée générale seront consignées dans un procès-verbal, inscrit dans un registre spécial, signé par le gestionnaire et les propriétaires qui en font la demande.

Chaque copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans le déplacer, à l'endroit indiqué par l'assemblée générale pour la garde et en présence du gestionnaire, qui le classe en même temps que les autres documents de gestion de l'immeuble.

SECTION III

Répartition des charges et recettes communes

ARTICLE TRENTE-ET-UN - PRINCIPE

Il existe, pour chaque appartement, garage et pour les parties communes, des compteurs séparés pour l'eau, le gaz et l'électricité.

La consommation individuelle indiquée sur ces compteurs est à charge de chaque utilisateur et pour la communauté des copropriétaires, proportionnellement à leur part dans les parties communes.

Au cas où il n'y aurait qu'un seul compteur pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme une dépense commune, à l'exception toutefois du compteur intermédiaire qui indiquera la consommation de chaque appartement ou garage, consommation qui sera naturellement payée par le consommateur.

La cave est reliée au compteur particulier de l'appartement ou garage auquel elle appartient ou bien aura un compteur spécial.

ARTICLE TRENTE-DEUX- QUOTE-PARTS DANS LES FRAIS

Toutes les charges d'entretien et consommation des parties communes sont normalement supportées suivant les parts dans les parties communes déterminées dans le tableau de répartition mentionné dans l'article six précité.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans exception.

L'assemblée générale peut à tout moment , par une majorité de septante/centièmes des voix, décider du placement ou de l'enlèvement des compteurs spéciaux pour les services généraux (eau, gaz, électricité) ainsi que de la méthode de répartition - en dehors de ceux-ci - et des dépenses qui concernent ces services.

ARTICLE TRENTE-TROIS - ETABLISSEMENT DES FRAIS COMMUNS

Les charges communes comprenant notamment :

- 1) l'électricité et l'eau de ville pour l'entretien des parties communes
- 2) l'indemnité du gestionnaire et les honoraires de l'architecte du bâtiment lorsque son intervention est demandée.
- 3) les frais d'achat, entretien, remise en état et remplacement du mobilier commun
- 4) le remboursement des primes d'assurance souscrites par le gestionnaire dans l'intérêt de la communauté
- 5) les frais d'achat des poubelles et divers accessoires nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble et en général toutes les dépenses indispensables pour l'entretien des parties communes.

ARTICLE TRENTE-QUATRE - CATEGORIES REPARATIONS

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

ARTICLE TRENTE-CINQ - REPARATIONS URGENTES

Pour les réparations à caractère très urgent , comme p.ex/ éclatement de conduites d'eau ou de gaz, tuyaux extérieurs , corniches, etc., le gestionnaire a plein pouvoir de les faire exécuter sans devoir demander une autorisation préalable.

ARTICLE TRENTE-SIX - REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES

Ces réparations sont décidées par le président et la majorité des copropriétaires.

ARTICLE TRENTE-SEPT - REPARATIONS NON INDISPENSABLES

Ces travaux et réparations devront être demandés par les propriétaires ayant au moins un/quart du bien immobilier et seront soumis à l'approbation d'une assemblée générale extra-ordinaire.

Ces travaux seront décidés par les propriétaires de septante/centièmes de parts qui voteront favorablement au projet qui est soumis à leur décision.

ARTICLE TRENTE-HUIT - ACCES AUX PARTIES PRIVEES

Les copropriétaires devront laisser le passage dans leur appartement, garage et cave pour permettre les travaux de réparation et d'entretien des parties communes.

Ce passage ne pourra pas être demandé du premier juillet au premier septembre, à moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes.

Si les propriétaires ou habitants sont absents, ceux-ci sont tenus à remettre une clé de leur appartement à un mandataire habitant aux environs de Bruxelles, mandataire dont les noms et adresse seront portés à la connaissance du gestionnaire de façon à ce que l'on puisse avoir accès en cas de nécessité.

Les copropriétaires devront, sans dédommagement aucun, supporter les frais de réparation aux parties communes, réparations qui auront été décidées suivant l'ordre de priorité dont question plus haut.

ARTICLE TRENTE-NEUF - IMPOTS

A moins que les impôts relatifs au bien immobilier ne soient réclamés par l'autorité compétente directement à la propriété privée, les impôts seront répartis entre les copropriétaires au prorata de leurs centièmes dans les parties communes du bien immobilier.

Treizième rôle

ARTICLE QUARANTE - RESPONSABILITE

La responsabilité de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et en général toutes charges du bien immobilier sont réparties suivant la formule de copropriété, pour autant qu'il s'agisse de choses communes , sauf recours éventuel que les copropriétaires pourraient avoir à l'encontre de ceux dont la responsabilité est en jeu, tierce personne ou copropriétaire.

ARTICLE QUARANTE-ET-UN - AUGMENTATION DES CHARGES

Si un copropriétaire devait augmenter les charges communes pour son usage personnel, il sera seul à supporter cette augmentation de charges.

ARTICLE QUARANTE-DEUX - RECETTES

En cas d'encaissement de recettes en rapport avec les parties communes, celles-ci seront répartie entre les propriétaires au prorata de leur part déterminée à l'article six.

SECTION IV

Assurance et reconstruction

ARTICLE QUARANTE-TROIS - ASSURANCE COMMUNE

L'assurance , tant des parties privées , à l'exception des biens mobiliers , que des parties communes, sera souscrite par tous les copropriétaires auprès de la même compagnie d'assurance, par les soins du gestionnaire, contre incendie, éclairs, dégâts des eaux, explosions provoquées par l'électricité, le recours éventuel de tiers et la perte de loyer , tout cela auprès des sociétés d'assurance et pour les montants à déterminer par l'assemblée générale/

Les copropriétaires seront tenus d'accorder leur collaboration lorsque cela leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et pour la signature des actes nécessaires ; à défaut, le gestionnaire pourra de plein droit et sans sommation signer valablement à leur place.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE - COPIE

Chaque propriétaire aura le droit d'avoir un exemplaire des polices.

ARTICLE QUARANTE-CINQ - SURPRIME

Si une surprime est due en raison de la profession exercée par l'un des copropriétaires ou à cause du personnel qu'il a à son service et plus généralement pour toutes autres raisons personnelles d'un des copropriétaires, cette surprime sera exclusivement à la charge de ce dernier.

ARTICLE QUARANTE-SIX - RECEPTION DU DEDOMMAGEMENT

En cas de sinistre, les dédommagements versés en application de la police, seront encaissés par le gestionnaire en présence des copropriétaires choisis par l'assemblée, à charge de les déposer à la banque ou ailleurs dans les conditions fixées par l'assemblée.

Il sera cependant nécessairement tenu compte forcément des droits privilégiés et hypothécaires des créanciers, droits qui leur sont accordés par la loi et cette condition ne pouvant entraîner aucun préjudice, leur entremise devra de toute façon être demandée.

ARTICLE QUARANTE-SEPT - UTILISATION DE L'INDEMNITE

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) S'il s'agit d'un sinistre partiel, le gestionnaire utilisera l'indemnité pour remettre en état les parties sinistrées.

Si l'indemnité est insuffisante pour effectuer les réparations, le gestionnaire devra encaisser le complément auprès de tous les copropriétaires, sauf dédommagement de ces derniers contre celui qui par suite de la reconstruction obtiendrait une plus-value de son bien et ce à concurrence du montant de cette plus-value.

Si l'indemnité dépasse le montant des frais de réparation, les copropriétaires recevront le solde au prorata de leur part dans les parties communes.

b) S'il s'agit d'un sinistre total , l'indemnité sera entièrement consacrée à la reconstruction , sauf si l'assemblée générale des copropriétaires devait en décider autrement avec une majorité de septante/centièmes de l'ensemble des voix.

Si l'indemnité est insuffisante pour payer les travaux de reconstruction, la différence sera à la charge des copropriétaires au prorata des droits de chacun dans la copropriété et exigible endéans les trois mois après la réunion qui aura déterminé le montant du complément à payer, tandis que les intérêts légaux, de plein droit et sans sommation, commencent à courir en cas de non-paiement endéans le délai fixé.

De même , au cas où l'assemblée générale devait décider de la reconstruction du bien immobilier , les copropriétaires qui n'auraient pas participé au vote ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction, seraient tenus , si les autres copropriétaires devaient en faire la demande dans le courant du mois suivant la décision de l'assemblée , de céder à ces derniers tous leurs droits dans l'immeuble, tandis qu'ils conserveraient néanmoins la part de l'indemnité qui leur revient.

Le prix de cette cession , à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal civil du lieu où se trouve le bien immobilier , sur simple ordonnance et sur demande du parti le plus exigeant avec droit pour les experts de s'adjointre un troisième expert aux fins de décider. Si aucun accord n'est atteint concernant le choix du troisième expert, il sera procédé de la même façon que précédemment.

Quant au prix, un tiers sera payé comptant et le solde par tiers d'année en année avec les intérêts légaux , payables en même temps que les parts de capital.

Si le bien immobilier n'est pas reconstruit , l'indivision cessera et les parties communes seront partagées ou vendues en vente publique ; l'indemnité versée par l'assurance, ainsi que le produit de la vente publique éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires au prorata de leurs droits respectifs, déterminés par l'article six de ce règlement.

ARTICLE QUARANTE-HUIT - ASSURANCE COMPLEMENTAIRE

a) Si les propriétaires procèdent à des embellissements à leur bien , il leur reviendra de faire assurer celui-ci à leurs frais ; il leur sera néanmoins possible de faire assurer par la police générale, mais à charge d'en supporter le complément de prime et ce, sans que les autres copropriétaires n'aient à intervenir dans l'acompte des frais éventuels de reconstruction.

b) Les propriétaires qui, en opposition à l'avis de la majorité, devaient estimer que l'assurance est conclue pour un montant insuffisant, ont toujours le droit de souscrire une assurance complémentaire à la condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les propriétaires concernés auront seuls le droit sur le solde de l'indemnité qui serait payée suite à cette assurance complémentaire et seront seuls à pouvoir en disposer librement.

ARTICLE QUARANTE-HUIT BIS - ASSURANCE ACCIDENTS

Une assurance sera souscrite pour les accidents pouvant toucher les préposés chargés de l'entretien , la prime de cette assurance étant à charge des copropriétaires au prorata des centièmes qu'ils détiennent.

CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUARANTE-NEUF - MAJORITE

Il sera procédé entre les copropriétaires à la rédaction d'un règlement d'ordre intérieur les liant entre eux et leurs ayant droit, règlement qui ne pourra être modifié que par une

Quinzième rôle

majorité de cinquante-centièmes des voix.

Les modifications seront datées et devront être mentionnées dans le procès-verbal des assemblées générales et consignées dans un cahier spécial intitulé " cahier de gestion" conservé par le gestionnaire et qui dans un texte annexe contiendra le statut d'occupation du règlement d'ordre intérieur et ses modifications.

Le double de ce cahier sera déposé à un endroit qui sera indiqué ultérieurement et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayant-droit.

ARTICLE CINQUANTE - POUVOIR

En cas d'aliénation d'une partie du bien immobilier , cette partie sera signalée de façon tout à fait particulière à l'attention des nouveaux intéressés , ainsi que de l'existence du cahier de gestion, parce que le nouvel intéressé devra , rien que par le fait qu'il devient propriétaire et a droit à une partie du bien immobilier, connaître tous les droits et obligations résultant des décisions contenues dans le cahier de gestion et il sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayant-droit.

SECTION I

Entretien

ARTICLE CINQUANTE-ET-UN - TRAVAUX D'ENTRETIEN

Les travaux de peinture des façades, aussi bien à l'avant qu'à l'arrière, y compris les châssis , les rampes et les volôts, auront lieu durant la période fixée et suivant un plan établi par l'assemblée générale sous la surveillance du gestionnaire.

En ce qui concerne les travaux se rapportant aux parties privées dont l'entretien doit maintenir l'harmonie de l'ensemble de l'immeuble, ceux-ci devront être effectués en temps opportun par chaque proprié -

taire, de façon à ce que le bâtiment conserve son aspect propre et soigné.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX - ENTRETIEN CHEMINEES

Les propriétaires devront faire entretenir les cheminées, poêles et fours qui appartiennent aux locaux qu'ils occupent, les faire ramoner chaque fois que nécessaire, au moins une fois par an

Ils devront en fournir la preuve au gestionnaire.

SECTION II

Aspect

ARTICLE CINQUANTE-TROIS - ASPECT GENERAL

Les copropriétaires et habitants, sauf ceux du rez-de-chaussée, ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons aucun insigne, ni panneau publicitaire, petites armoires, linge ou autres objets. Le placement d'une petite armoire est autorisé sur les terrasses des façades arrières. Toutes les fenêtres de la façade avant côté rue seront garnies jusqu'à hauteur des tablettes, de rideaux pendants, froncés, blanc uni, ourlés d'un bord de trente centimètres.

SECTION III

Ordre intérieur

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - BOIS - CHARBON

Les copropriétaires ne pourront scier, couper ou casser du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon, quand ils seront utilisés, seront montés le matin avant dix heures.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ - LIBRE PASSAGE DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, les passages communs devront toujours rester dégagés; par conséquent, on ne pourra jamais rien y accrocher.

Cette défense concerne surtout les bicyclettes et les voitures d'enfant.

Les tapis ne pourront être secoués ou battus qu'aux endroits indiqués par l'assemblée générale par majorité des voix.

ARTICLE CINQUANTE-SIX - TRAVAUX MENAGERS

Sur les paliers et dans les couloirs aucun travail ménager ne pourra être effectué, tels que brossage de tapis, literie, vêtements, meubles, cirage de chaussures, etc.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT - CONDUITE DE GAZ

Il est strictement interdit de se procurer et de placer dans le bâtiment des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles. Les raccords de gaz devront se faire avec des tuyaux rigides.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT - ANIMAUX

Les copropriétaires, ainsi que leurs locataires ou habitants, pourront garder un animal domestique dans l'immeuble, seulement à titre de tolérance; si l'un ou l'autre animal était une cause de trouble dans le bâtiment, par suite de bruit, odeur ou autres, l'assemblée générale, par majorité simple des voix, pourrait ordonner le retrait de cette tolérance pour l'animal fauteur du trouble.

Si le propriétaire de l'animal en cause ne se soumet pas à la décision de l'assemblée générale, celle-ci pourrait imposer le paiement d'une somme qui pourrait se monter à cinquante francs par jours de retard, à dater de la signification de la décision de l'assemblée générale et le montant de cette amende sera versé au fond de réserve, sauf décision à prendre par l'assemblée à une majorité de cinquante/centièmes des voix et comprenant d'office l'éloignement de l'animal par l'entremise de la société protectrice des animaux.

SECTION IV

Repos - Moralité

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - OCCUPATION EN GENERAL

Les copropriétaires, leurs locataires, employés et autres occupants de l'immeuble devront toujours l'occuper de manière civile et loyale et en jouir " en bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que le repos dans l'immeuble ne soit d'aucune manière perturbé par leurs façons d'agir, celle des membres de leur famille, des personnes à leur service, leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne pourront laisser passer aucun bruit anormal ; l'emploi d'instruments de musique et notamment d'appareils radio et de télévision est autorisé, mais les habitants qui les utilisent, sont formellement tenus à éviter que le fonctionnement de ces appareils ne dérange d'autres habitants et ceci à n'importe quel moment du jour ou de la nuit.

Si des appareils électriques sont utilisés dans le bâtiment, entraînant des perturbations, ces appareils devront être pourvus d'accessoires capables d'éliminer ces perturbations, de façon à ce qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur, sauf ceux pour les parties communes de l'immeuble, ne peut être placé, à l'exception de ceux devant servir aux appareils de nettoyage, d'encausticage, des installations frigorifiques, ainsi que ceux indispensables à l'exploitation du rez-de-chaussée.

ARTICLE SOIXANTE - CONTRAT DE LOCATION

Le contrat de location signé par les propriétaires et usufruitiers, devront inclure l'engagement des locataires qu'ils occuperont l'immeuble de façon civile et loyale avec les soins d'un bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du règlement de copropriété, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de rupture de contrat de location après constat régulier des faits qui leur ~~seraient~~ *auraient* imputés.

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

ARTICLE SOIXANTE-ET-UN - VENTE CAVE

La cave ne pourra être vendue qu'à des propriétaires d'appartements ou atelier de l'immeuble; elle pourra seulement être louée qu'à des habitants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

Les propriétaires peuvent échanger ou céder leurs caves.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX - IMPOTS COMMUNAUX

Les copropriétaires et leurs ayant droit doivent satisfaire à tous les impôts de la commune, de la police et de la voirie.

SECTION V

Destination des locaux

ARTICLE SOIXANTE-TROIS - DESTINATION DES APPARTEMENTS

Aucun commerce ne peut être exercé dans le bâtiment, à l'exception du rez-de-chaussée comme précisé dans l'acte de base.

Les locaux pourront être utilisés à l'exercice d'une profession libre.

Les médecins ne sont autorisés à exercer leur profession que lorsqu'ils ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes et à la condition qu'ils ne nuisent aucunement au repos et à l'hygiène de l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - PUBLICITE

Sauf autorisation de l'assemblée générale, il est interdit de faire de la publicité sur le bâtiment; aucune inscription ne pourra être apposée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni sur les escaliers, le hall et les couloirs.

Il sera permis de placer sur les portes privées une plaquette indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

Il sera permis de placer sur les grilles d'entrée une plaque répondant au modèle accepté par l'assemblée générale ; cette plaque

portera le nom et la profession de l'habitant , les jours et heures de visites.

A l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres ; sur ces boîtes aux lettres ne pourront figurer que les noms et profession du titulaire , l'étage où se trouve l'appartement qu'il occupe ; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme approuvé par l'assemblée.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ - ENTREPOT

On ne pourra installer aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, malsaines, explosives dans le bâtiment.

Les habitants doivent veiller à ce que dans les caves on ne dépose aucune matière ou produit en état de décomposition.

ARTICLE SOIXANTE-SIX - CONSEIL DE GESTION

Le Conseil de gestion est composé du gestionnaire et des copropriétaires.

Le gestionnaire de l'immeuble assistera aux réunions avec voix consultative s'il n'est pas copropriétaire et avec voix de décision s'il est copropriétaire.

L'assemblée générale contrôlera la gestion du gestionnaire . Elle vérifiera ses comptes, fera rapport à l'assemblée et commandera les travaux nécessaires, mais non urgents.

L'assemblée générale veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

L'assemblée générale décidera valablement, lorsqu'au moins deux membres sont présents, les décisions étant prises par voix de majorité.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT - GESTIONNAIRE

Le gestionnaire sera élu par l'assemblée générale qui le choisira, soit parmi les propriétaires, soit en dehors de ceux-ci; si le gestionnaire est un copropriétaire et n'est pas rémunéré , il pourra s'adjoindre un secrétaire pour tenir à jour les écritures ;

les indemnités de ce secrétaire seront fixées par l'assemblée.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT - POUVOIRS DU GESTIONNAIRE

Le gestionnaire doit veiller au bon entretien des parties communes, il doit éventuellement, de sa propre initiative, déterminer les réparations urgentes, ainsi que celles qui seront commandées par l'assemblée générale/

Il a également pour mission de répartir les dépenses entre les copropriétaires; dans les proportions indiquées dans le présent règlement, il devra centraliser l'argent encaissé et le rembourser à ceux qui y ont droit.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF - POUVOIRS DU GESTIONNAIRE

Le gestionnaire devra veiller au bon entretien général du bâtiment, des toits, égouts et canalisations.

ARTICLE SEPTANTE

Le gestionnaire examine les litiges relatifs aux parties communes, litiges vis-à-vis de tiers ou des autorités publiques; il fera rapport à l'assemblée générale qui décidera des mesures à prendre pour défendre les intérêts de la communauté.

En cas d'extrême urgence, il prendra lui-même les mesures de conservation nécessaires.

ARTICLE SEPTANTE-ET-UN

Le gestionnaire présente tous les ans ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Tous les six mois, il présente à chaque propriétaire son compte personnel.

Les copropriétaires verseront au gestionnaire une provision devant lui permettre de faire face aux dépenses communes.

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

De même, l'assemblée générale déterminera les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fond de réserve qui, ultérieurement servira à payer les réparations urgentes et

l'assemblée décidera de l'utilisation et du placement de ce fond de réserve, dans l'attente de son affectation.

Le gestionnaire a le droit d'exiger des copropriétaires le paiement des avances décidées par l'assemblée générale.

Le propriétaire en défaut de paiement pourra être assigné par le gestionnaire au nom de tous les copropriétaires ; pour ce faire, le gestionnaire détient un pouvoir contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'entreprendre des poursuites judiciaires, le gestionnaire s'assurera de l'accord de l'assemblée générale, mais il ne devra pas prouver cet accord vis-à-vis de tiers ou des tribunaux.

Les sommes dues par suite de défaut de paiement rapporteront de l'intérêt en faveur de la communauté au pourcentage légal appliqué dans les affaires commerciales.

Pendant la période durant laquelle un propriétaire est en défaut de paiement, les autres copropriétaires, au prorata de leurs droits dans les parties communes, seront tenus à verser les sommes nécessaires pour le bon fonctionnement des services de la communauté, ainsi que celles indispensables à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement ou le garage du propriétaire en défaut de paiement est loué avec bail, le gestionnaire a le droit d'encaisser lui-même le montant des loyers jusqu'à concurrence du montant des sommes dues.

Pour ce faire, le gestionnaire a plein pouvoir et pourra remettre quittance en bonne et due forme des sommes touchées; le locataire ne pourra pas s'opposer à cette façon de procéder et sera valablement dégagé à l'égard de son propriétaire pour le montant des sommes qui sont réclamées.

ARTICLE SEPTANTE-DEUX

Dix-neuvième rôle

Le gestionnaire est chargé d'encaisser les recettes qui pourront provenir d'affaires communes.

SECTION VII

Charges communes

ARTICLE SEPTANTE-TROIS - REPARTITION GENERALE

Tout comme pour les frais d'entretien et de réparation des parties communes dont question dans le statut d'occupation, les charges résultant des besoins communs seront supportées par les propriétaires au prorata de leurs parts dans les parties communes, ainsi que spécifié à l'article trente-et-un et suivants.

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE - EAU - GAZ - ELECTRICITE

La consommation personnelle de gaz, eau et électricité sera payée par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur personnel.

ARTICLE SEPTANTE-CINQ - MODIFICATION A LA REPARTITION GENERALE

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

SECTION VIII

Dispositions générales

ARTICLE SEPTANTE-SIX - DESACCORD

En cas de désaccord entre les copropriétaires (ou entre un et plusieurs d'entre eux) et le gestionnaire, les difficultés concernant le statut d'occupation ou le règlement d'ordre intérieur, seront soumis au jugement d'un arbitre désigné de commun accord ou en cas de défaut d'unanimité, au jugement du Président du Tribunal Civil du canton dans lequel se trouve l'immeuble.

L'assemblée générale pourra éliminer cette condition par une majorité de deux/tiers des voix.

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

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) agréé sera déposé sous les minutes de Maître Marsel Knops, notaire à Bruxelles.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les co propriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui à l'avenir auront un quelconque droit sur le bien immobilier ou une partie de ce bien immobilier.

En conséquence, le présent règlement sera, soit repris dans tous les actes de cession ou de déclaration de propriété ou de jouissance, soit devra mentionner que les intéressés ont pleinement connaissance de ce règlement de copropriété et que de droit , par le seul fait d'être propriétaire, habitant ou titulaire à n'importe quel titre, sur n'importe quelle partie de l'immeuble, tous droits et engagements qui pourront en résulter seront respectés.

Dans chaque accord ou contrat concernant une partie du bien immobilier, les parties devront élire domicile de jurisprudence dans le canton du Tribunal Civil sur lequel l'immeuble se trouve , à défaut de quoi, ce domicile sera choisi dans l'immeuble même.

Bruxelles , seize septembre mil neuf cent septante-cinq.

Suivent les signatures.

Enregistré le dix-huit septembre mil neuf cent septante-cinq , à Bruxelles, premier bureau de l'Enregistrement, cahier 6/9, page 43, section 6 - pages quinze, sans envoi.
Reçu deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur (signé) De Greef K.

Pour édition conforme

Vingtième et dernier rôle.