Annexe I R.6367

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble est formé d'un seul bloc, à 4 étages, avec une entrée donnant sur la rue des Champs Elysées, où il porte le numéro 37.

Il comporte :

I. SOUS-SOL.

a/ Parties privatives : I8 caves portant les Numéros I à I8 et qui seront attribuées à chacun des I8 copropriétaires d'appartements.

b/ Parties communes : une cave pour chaufferie ainsi que deux chaudières et 2 boilers, une cage pour ascenseur, une cage d'escaliers, 2 tanks à mazout enterrés à l'arrière du bâtiment, un dégagement donnant accès aux diverses caves, les locaux destinés à l'emplacement des compteurs, et 2 locaux destinés aux poubelles.

II. REZ-de-CHAUSSEE.

a/ Parties privatives :

I) 2 appartements dénommés A. et B. comportant chacun : un hall d'entrée, une salle de bain avec W.C., une cuisine avec vide poubelle, un studio et la jouissance de la terrasse et du jardin.

2) I garage individuel.

b/ Parties communes :

I) le logement du concierge comportant un hall, une salle de bain avec W.C., une cuisine, la loge proprement dite.

2) un porche et hall d'entrée avec cage d'escalierset d'ascenseur, un local avec son monte charge, les divers dégagements.

III. ETAGES.

Quatre niveaux comportant chacun 4 appartements; chacun de ceux-ci dénommé à la fois par un chiffre de I à 4, indiquant l'étage, et une lettre de C à F individualisant chacun des appartements du même étage.

Chacun de ces appartements comprend :

a/ parties privatives:

un hall d'entrée, une salle de bain avec W.C., une cuisine avec vide poubelle, un studio.

b/ parties communes:

I) cage d'escalier, cage d'ascenseur, dégagement jusqu'aux portes des appartements.

2) en passage vertical : aera, conduite de fumée, gaines d'immondices et tuyauteries diverses.

Répartition des quotités dans le terrain et parties communes.-

I)Sous-sol : caves.	Mémoire	Mémoire
2)Rez-de-chaussée:		
A/Chacun des appartements A et B avec "chacun", une cave	55/I.000	II0/I.000
B/Le garage	I0/I.000	I0/I.000
3)Etages.		
Chacun des appartements	55/I.000	880/I.000
Ensemble :		I.000/I.000

Enregistré un rôle sans renvoi
à Ixelles 2e Bureau, le treize février 1900 cinquante-huit
Vol. 54 fol. 41 case 27
Reçu : quarante fr. (40)

Le Receveur,

Annexe 3. R. 6367.

REGLEMENT GENERAL DE CO-PROPRIETE.

CHAPITRE I.

Exposé Général.

Article I.- Faisant usage de la faculté prévue par l'article 557 bis paragraphe I du Code Civil (Loi du 8 juillet 1924) il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble règlant 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 et futurs; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers, par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2.- 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 modifications, dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

Article 3.- Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété.

CHAPITRE II.- STATUT DE L'IMMEUBLE.

Section I.- Copropriété indivise et propriété privative.

Article 4.- L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées "appartements", "garages".

Article 5.- Les parties communes sont divisées en mille millièmes, attribués aux appartements, garages et dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

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

Article 6.- Voici le tableau indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble, avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes.

I) Sous-sol : caves.	Mémoire	Mémoire
2) Rez-de-chaussée:		
A/Chacun des appartements A et B avec "chacun", une cave.	55/I.000	II0/I.000
B/Le garage	I0/I.000	I0/I.000
3) Etages.		
Chacun des appartements	55/I.000	880/I.000
Ensemble:		I.000/I.000

Article 7.- Les choses communes de l'immeuble comportent notamment :

Le terrain situé à Ixelles, rue des Champs Elysées, numéro 37, contenant en superficie trois ares vingt centiares septante cinq dma , cadastré Section A partie du Numéro 294 h2.

Les murs et grilles de clôture et de refend, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps), balustrades, appuis des balcons et fenêtres et cheminées les canalisations et conduites de toute nature, eaux, gaz, électricité, tout à l'égoût, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux dépendant des appartements, garages et si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements, garages et locaux.

L'entrée avec sa porte, le porche et hall d'entrée, les escaliers, les cages des escaliers, les descentes des caves, les paliers, couloirs et corridors des caves, les ascenseurs complets et leur machinerie, la loge et les locaux affectés au concierge, les locaux du chauffage central et les chaudières, les boilers, accessoires et tuyauteries; le toit ou la terrasse surmontant l'immeuble, avec les descentes, toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du 8 juillet 1924 et l'usage.

Article 8.- Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, garages et caves dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit établi sur un appartement, un garage ou une cave, grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 9.- Chaque propriété privée comportera, à l'exclusion des parties communes, les parties constitutives de l'appartement, du garage et de la cave et notamment le parquet ou revêtement, avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements, garages et, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements, garages et caves, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond, avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, garages et caves et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à l'usage exclusif desdits locaux (exemple: compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, parlophone et ouvre-porte, l'évier et équipement de cuisine, les placards armoire-penderies).

Mr

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux (garages, et cave compris) 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 propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant.

Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements, sauf ce qui est prévu à l'acte de base.

Il est permis de réunir en un seul, deux ou trois appartements d'un même étage et de les rediviser ensuite suivant un des types prévus.

Article II.- Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, ou du Syndic désigné par l'assemblée des copropriétaires.

Article I2.- Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix et avec l'accord de l'architecte auteur des plans, aussi longtemps qu'il vivra.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des balcons, des persiennes, volets et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article I3.- Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes; ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil ou de télévision et en user suivant le règlement de police et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.

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

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

Article I4.- Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire, avec les maisons contigues, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

Mry

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être donnée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Article I5.- Les emplacements pour garages ne pourront recevoir d'autre destination que celle de garages à usage de voitures particulières, motocyclettes, bicyclettes et voitures d'enfants à l'exclusion de toutes voitures de louage.

Section II.- Service et administration de l'immeuble.-

Article I6.- Il est établi dans l'immeuble un concierge (éventuellement une femme d'ouvrages).

Article I7.- Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires, aux services d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

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

Article I8.- L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article I9.- L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

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

Article 20.-L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions.

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

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

Elle doit être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins vingt-cinq pour cent des millièmes afférants à l'immeuble.

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

Article 2I.- 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 de ce dernier.

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations soient faites par simples lettres sauf les cas prévus ci-après.

Mm

Article 22.- L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris en suite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

Article 23.- L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de millièmes possédés par chacun d'eux.

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

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

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée. Toutefois, un copropriétaire marié peut être représenté par son conjoint.

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis à vis des autres copropriétaires.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvera appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées, avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux, comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

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

Article 24.- 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 générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de millièmes et en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

Article 25.- Le bureau est composé du Président assisté des deux assesseurs et à défaut, du Président asisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes.

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

Article 26.- Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le Président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

Article 27.- Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.

Durant le cours de la construction de l'immeuble, l'assemblée générale pourra délibérer sur tout ce qui est relatif aux choses communes en construction, mais ces délibérations doivent être prises à la majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble.

Article 28.- Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes.

Article 29.- Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires possédant 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 quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf dans les cas où l'unanimité est requise.

Article 30.- Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires; le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes, avec les pièces justificatives, et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, en faisant leur proposition.

Trimestriellement le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau et au gérant, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 31.- Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en à la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

Mg

Section III.- Répartition des charges et recettes communes.-

Principe.

Article 32.- Il existe des compteurs particuliers d'eau chaude et froide, de gaz et d'électricité pour chaque appartement et les parties communes.

La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant et pour les parties communes à l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leur participation aux choses communes.

L'ascenseur est, au point de vue électricité, branché sur un compteur particulier; la consommation de ce compteur incombe aux copropriétaires dans les proportions établies ci-après.

Les garages et les caves sont reliés aux compteurs particuliers de l'appartement auquel ils sont rattachés (ou compteurs spéciaux).

Contributions.

Article 33.- Normalement toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées au tableau de répartition annexé à l'acte de base.

Le régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sans aucune exception.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de la demande de l'entrepreneur de procéder à la réception.

Le chauffage central fonctionnera du I5 septembre au 3I mai.

Composition.

Article 34.- Les charges communes comprennent notamment (sans que cette énumération soit limitative)

I/ les frais du chauffage par rayonnement et l'achat de combustible.
2/ les frais de l'ascenseur, et sa consommation en courant électrique.
3/ les frais d'assurances contractées dans l'intérêt de tous pour le gérant.
4/ les frais de concierge, étant son salaire, son matériel de nettoyage et entretien, le chauffage de ses locaux.
5/ la rétribution du gérant et les honoraires de l'architecte lorsqu'il est fait appel à son intervention.
6/ Frais d'entretien et de réparations des parties communes
7/ Entretien et acquisition du mobilier, tel lampes, lustres, poubelles, glace etc... garnissant les lieux communs ou servant aux installations communes.

Ascenseur.

Article 35.- L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix. Les frais afférents à l'ascenseur seront supportés par les propriétaires de l'immeuble proportionnellement à leurs millièmes.

Article 36.- Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories: réparations urgentes; réparations indispensables mais non urgentes; réparations et travaux non indispensables.

Mry

Réparations urgentes.

Article 37.- Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc..., le gérant a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation.

Réparations indispensables mais non urgentes.

Article 38.- Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ainsi conseil de gérance.

Le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Article 39.- Ces travaux et réparations devront être demandés par les propriétaires possédant au moins un/quart de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

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

Article 40.- Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, garages et caves, pour toutes réparations et nettoyages des parties communes.

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

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clé de leur appartement ou local à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant et du concierge, de telle manière que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B. Impôts.

Article 41.- A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Article 42.- 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 copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 43. Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Mng

C. Recettes.

Article 44.- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part déterminée par l'article 6.

Section IV.- Assurance et reconstruction.

A. Immeuble.

Article 45.- L'assurance , tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et de la perte des loyers, le tout aux sociétés d'assurance et pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Les premières assurances seront contractées par Monsieur Pierre-Marie DE WAELE, Directeur de Société, demeurant à Ixelles, rue du Buisson, I2, et les Maîtres de l'ouvrage lui rembourseront les primes payées par lui, dans la proportion de leurs droits dans les parties et choses communes.

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

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires; à défaut de quoi le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article 46.- Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 47.- Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 48.- En cas de sinistre, les indemnités, allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

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

Article 49.- L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

Mm

a) Si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée, à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant, à charge de tous les copropriétaires sauf le recours de ceux-ci, contre celui qui aurait, du chef de 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 leurs parts dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix (les 3/4 des millièmes).

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le 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 le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées; l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article six du présent règlement.

Article 50.- a) Si des embellissements ont été effectués par les 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 propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais

de reconstruction éventuels.

b) Les propriétaires 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, àcondition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté

B. Accidents.

Article 51.- Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

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

Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par chacun des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes. Il en sera de même pour l'assurance à contracter au sujet des accidents pouvant survenir au concierge.

Les premières assurances seront contractées par Monsieur Pierre-Marie De Waele prénommé.

Toiture - terrasses - jardin.

L'accès à la toiture-terrasse est formellement interdit. Seuls les artisans et ouvriers chargés de réparations ou travail quelconque peuvent y avoir accès.

-Les copropriétaires des appartements A et B du rez de chaussée disposent de la jouissance exclusive de la terrasse et du jardin s'étendant à l'arrière de leur appartement.

Cette jouissance gratuite entraîne pour eux, en contre partie, la charge exclusive de l'entretien des dites terrasses et jardins, conformément aux stipulations spéciales contenues à l'acte de base.

~~----Signé ne varietur par les parties et Nous Notaire, pour demeurer annexé à notre acte de base du----------~~

Mm

Chapitre III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

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

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial, dénommé "livre de gérance", 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 bien en vue dans la loge du concierge et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit.

Article 2.- En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

Section I.- ENTRETIEN.

Article 3.- 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 parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Article 4.- Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées , poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour ceux dont ils font usage.

Ils devront en justifier au gérant.

Section II.- ASPECT.

Article 5.- Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets;

Section III.- ORDRE INTERIEUR.

Article 6.- Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves.

Les bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Article 7.- Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché quoi que ce soit.

Mm/

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Les tapis ne pourront être secoués et battus qu'aux endroits qui seront indiqués par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.

Article 8.- Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc.

Article 9.- Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble, des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, des raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

Article IO.-Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens, et oiseaux, à titre de tolérance; toutefois si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre dix francs par jour de retard, à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société protectrice des Animaux.

Section IV.- MORALITE - TRANQUILITE.

Article II.- Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en "bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquilité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique, et notamment des appareils de téléphone sans fil, est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner, sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, le monte-charges, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage général, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

Article I2.- Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers, devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

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

Article I3.- Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et les aliéner entre eux.

Article I4.- Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Section V.- EAU CHAUDE.

Article I5.- La distribution d'eau chaude sera assurée toute l'année.

Article I6.- L'eau chaude sera comptée aux copropriétaires, suivant les indications des compteurs d'eau chaude qui seront installés et au prix qui sera fixé par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.

Section VI.- DESTINATION DES LOCAUX.

Article I7.- Il ne peut être exercé dans l'immeuble, aucun commerce.

Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne sont admis à exercer leur profession dans l'immeuble, que s'ils ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes et à la condition de ne pas nuire à la tranquilité ou à l'hygiène de l'immeuble.

Article I8.- Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

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

A la grille d'entrée il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visite, le numéro de l'appartement.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres, pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée.

Article I9.- Il ne pourra être établi dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Mm

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

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé. Toutefois, le propriétaire désireux de se servir d'un poêle à mazout pourra posséder cent litres de mazout en réserve. Il devra prendre toutes mesures en vue d'éviter que la présence de ce combustible ou le fonctionnement du brûleur ne répandent des odeurs désagréables.

Les propriétaires d'automobiles ne pourront avoir que le combustible se trouvant dans le réservoir normal de leur voiture; ils ne pourront faire fonctionner leur moteur bruyamment, le laisser répandre de la fumée et de l'huile; il est défendu de faire fonctionner les appareils avertisseurs.

La rentrée des autos la nuit devra se faire de telle manière que la tranquilité de l'immeuble ne soit point troublée.

Section VII.- CONCIERGE.

Article 20.- Un concierge sera choisi par l'assemblée générale, qui fixera sa rémunération.

Le premier concierge sera nommé par Monsieur Humblé Gérant prénommé.

Il sera engagé et payé au mois, par les soins du gérant, qui pourra le congédier après en avoir référé au conseil de gérance.

Article 21.- Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Il devra notamment :

1. tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble, et trottoirs.

2. évacuer les ordures ménagères.

3. laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer.

4. surveiller et entretenir le chauffage central, et le service de l'eau chaude.

5. faire exécuter les petites réparations aux ascenseurs et entretenir ceux-ci suivant les indications qui lui seront données.

6. surveiller les entrées et venues dans l'immeuble.

7. en général, faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

Article 22.- Le concierge sera logé, chauffé dans les locaux prévus à cet effet, à frais communs.

Son salaire sera fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune; le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

Article 23.- Le gérant sera tenu de congédier le concierge, si l'assemblée des copropriétaires le décide.

A son défaut, le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée.

Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

Section VIII.- GERANCE.

Article 24.- Le conseil de gérance est composé du Président et des 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 et ordonne les travaux indispensables non urgents; il peut donner ordre au gérant de congédier le concierge.

Le conseil de gérance surveillera les achats de combustibles, se fera remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assurera de la qualité et de la quantité des combustibles fournis.

Le conseil de gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux ou moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité.

Article 25.- Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux; si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Article 26.- Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central et du service de l'eau chaude, de surveiller le concierge, de fixer éventuellement les travaux et réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

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

Article 27.- Le gérant désigne un architecte attitré de l'immeuble.

Article 28.- Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égoûts, canalisations.

Article 29.- Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis à vis des tiers et des administrations publiques; il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée, qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

Article 30.- Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

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

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

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires, pour la constitution d'un fonds

de réserve, qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

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

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourrait, avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer le service du chauffage central et le service de l'eau chaude desservant l'appartement du défaillant; cette clause est essentielle et de rigueur; le copropriétaire en défaut, qui s'opposerait d'une manière quelconque à ces sanctions, sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cent francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

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

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord du conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis à vis des tiers et des tribunaux.

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

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

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le gérant a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement, vis à vis de son bailleur, des sommes quittancées par le gérant.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir du chauffage central et de l'eau chaude, qui lui sont procurés à l'aide de dispositifs fonctionnant à frais communs, il serait passible de poursuites pénales.

Article 31.- Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

Section IX.- CHARGES COMMUNES.

Article 32.- De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les propriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes.

Article 33.- Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité, de l'eau, sont payées par chaque propriétaire, suivant les indications de son compteur particulier.

Article 34.- La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

Section X.- DISPOSITIONS GENERALES.

Article 35.- En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur, seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre à nommer de commun accord et, à défaut d'accord, à nommer, à la requête de la partie la plus diligente, par le président du Tribunal civil de la situation de l'immeuble.

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

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

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, demeurera déposé au rang des minutes de Maître Pierre CARTUYVELS, Notaire, à Bruxelles.

Il en sera imprimé ou polycopié des exemplaires qui seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

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

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

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

Signé ne varietur par les parties et Nous Notaire, pour demeurer annexé à notre acte de base du huit février mil neuf cent cinquante huit.

pprouvé la
âture de deux
ignes nulles.

Enregistré 17 rôles un renvoi
à Ixelles 2e Bureau, le treize février 1958.
Vol. 54 fol. 41 case 21.
Reçu : quarante fr. (40)
Le Receveur,