VERSION DEFINITIVE

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE RELATIF A L'IMMEUBLE SIS A BRUXELLES, dixième division, rue de Woeringen, numéros 15 et 17.

CHAPITRE I. - EXPOSE GENERAL.-

ARTICLE 1.-

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 557 bis paragraphe 11 du code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), il est établi comme 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 sa transcription au bureau des hypothèques compétent.

ARTICLE 2. - Définition du règlement intérieur.-

Il est en outre arrêté pour valoir entre toutes les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modification, dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance à leurs cessionnaires.

ARTICLE 3.-

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

CHAPITRE II. - STATUT DE L'IMMEUBLE.-

SECTION I. - Copropriété indivise et propriété privative.-

ARTICLE 4. - Etat du droit d'accession immobilière.-

Pour donner à la division de l'immeuble, telle qu'elle est indiquée ci-après une base légale indiscutable, le droit

d'accession immobilière résultant de l'article 553 du code civil est réparti entre tous les copropriétaires du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun d'eux pour lui conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement ou autre local privatif dont il entend être propriétaire et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même appartement ou local privatif dans les parties communes de l'immeuble.

ARTICLE 5. - Division de l'immeuble.-

L'immeuble est composé de parties privatives dont son propriétaire aura la propriété privative et exclusive et des parties communes qui appartiendront en copropriété et indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les propriétés privatives sont dénommées "surface commerciale", "appartements" et "caves".

Selon l'acte de base, les parties communes sont divisées en vingtièmes attribués aux surface commerciale et appartements.

Il n'est pas attribué de parties communes aux caves.

Conformément à la loi, ces parties communes ne sont point sujettes à partage. Elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés dont elles sont l'accessoire et seulement pour les quote-parts attribuées à ces propriétés dans les choses communes.

ARTICLE 6.-

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des parties privatives, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des vingtièmes telle qu'elle est établie à l'acte de base ne pourra être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

Toutefois, il est toujours permis de réunir en une seule entité, des unités contiguës, d'un même niveau ou des unités de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond de façon à former alors des appartements dits "duplex". Dans ce cas, les vingtièmes attachés aux appartements réunis seront additionnés.

Après avoir réuni ou agrandi un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison, mais il ne pourra y avoir par niveau plus du nombre d'appartements prévus à l'acte de base.

ARTICLE 7. - PARTIES COMMUNES.-

1) Etendue de la propriété :

Les parties communes de l'immeuble comportent :

Le sol, les fondations, l'ossature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc...) les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture; les appuis de fenêtres; tous les éléments qui ont trait à l'ornementation extérieure de la façade même s'ils dépendent des parties privatives; les trottoirs, grilles et soubassements; toutes les couvertures, toitures; les corniches, gouttières, descentes des eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires; les raccordements généraux des eaux, gaz, RTT et électricité, ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs; les descentes des eaux ménagères, des eaux des salles de bains, les chutes sanitaires et la ventilation de ces dispositifs y compris les aéras, s'il en est, en un mot, toutes les canalisations de toute nature intéressant la communauté, à l'exception des parties de ces conduites et canalisations privatives ou servant à leur usage exclusif, les accès piétonniers, les halls, les escaliers, les enduits, peintures et décoration de la cage d'escalier y compris la face extérieure des portes d'entrée des appartements, les minuteries, les dégagements des sous-sols et ceux du rez-de-chaussée, les locaux destinés aux compteurs, tous les dispositifs d'éclairage des parties communes, l'ouvre-porte automatique, le parlophone, le dispositif de téléphonie intérieure et ses accessoires, s'il en est.

En général et sauf ce qui est expressément stipulé ci-avant, sont déclarées parties communes toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

2) Quotités dans les parties communes :

Les quotités dans les parties communes sont établies dans le descriptif repris dans l'acte de base.

ARTICLE 8. - Définition des parties privatives.-

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives des lots privatifs (à l'exclusion des parties communes) et notamment : le plancher, le parquet ou autres revêtements sur lequel on marche avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, ainsi que le dispositif placé éventuellement pour assurer l'insonorisation, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salles de bains, etc...) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure des lots privatifs, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des lots privatifs dont question et qui est à son usage exclusif; en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative et exclusive à son usage, par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, de cheminée, de ventilation, etc...) L'installation de chauffage individuel au gaz. L'escalier intérieur des deux duplex, tableau électrique agréé.

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

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

Il est interdit 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 un propriétaire de diviser son lot privatif en plusieurs logements.

ARTICLE 9.-

Les travaux de modification aux choses communes ne

pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées et sous la surveillance de l'architecte désigné par l'assemblée statuant à la simple majorité des voix; les honoraires de l'architecte sont à charge du propriétaire faisant exécuter les travaux pour son compte personnel, et à charge de la communauté s'il s'agit de travaux exécutés pour le compte de la collectivité.

ARTICLE 10.-

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble et notamment des façades et accès, même s'il s'agit de choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées des copropriétaires de l'immeuble présents à la dite assemblée.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements, local commercial et des caves, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes, des volets et de toutes les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur et même en ce qui concerne la peinture et le ton de celle-ci. Est autorisé le placement au rez-de-chaussée de volets intérieurs ou extérieurs de couleur brun foncé en harmonie avec la teinte de la porte de garage de l'immeuble voisin numéros 19-21.

ARTICLE 11.-

En cas de percement de gros murs de refend, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble. Ces travaux et les honoraires de l'architecte seront payés par le propriétaire qui les aura sollicités. ils ne pourront être effectués qu'à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble et après avoir obtenu l'autorisation de l'assemblée générale, laquelle pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

ARTICLE 12.-

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de radio et de télévision et, pick-up, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité un règlement d'ordre intérieur pour leur utilisation. En principe, l'immeuble sera raccordé à la télédistribution et aucune antenne (même parabolique) ne pourra être installée sur le toit, sauf avis contraire de l'assemblée générale aux

trois/quarts des voix.

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

ARTICLE 13. - Défaillance des propriétaires en matière de travaux.-

Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété et exposent par leur inaction les autres propriétés privées ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le gérant a tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du ou des propriétaires en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés.

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

ARTICLE 14.-

Sauf ce qui pourrait être dit à l'acte de base, il est fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires de l'immeuble. 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 vingtièmes en remplit d'office les fonctions; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'eux.

Le nettoyage des communs sera effectué par une femme de charges nommée par le gérant.

ARTICLE 15. - Pouvoirs.-

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

ARTICLE 16. - Validité de constitution de l'assemblée générale.-

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

L'assemblée générale oblige par ses délibérations tous

les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour qu'ils aient été présents, représentés ou non.

ARTICLE 17. - assemblée ordinaire et extraordinaire.-

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

Sauf indication contraire du gérant qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et les délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par des copropriétaires possédant ensemble cinq/vingtièmes des parties communes.

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

ARTICLE 18. - Convocations - Délais.-

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus par lettre recommandée, la convocation est aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires en mains propres.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une deuxième assemblée peut être convoquée de la manière avec le même ordre du jour qui indiquera s'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours au moins et de dix jours au plus.

ARTICLE 19. - Ordre du jour.-

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

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

Il faut exclure les points libellés "divers " à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points se trouvant à l'ordre du jour.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

ARTICLE 20. - Composition de l'assemblée.-

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires.

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

Le gérant même s'il est copropriétaire ne peut représenter d'autres copropriétaires.

Nul ne peut représenter un copropriétaire, s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel de jouissance, à l'exclusion du locataire, il a reçu d'un copropriétaire mandat de participer aux assemblées générales et de voter en ses lieu et place.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine à défaut de quoi, le mandat sera réputé inexistant.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou de tout autre cause, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir soit à des copropriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister à l'assemblée générale avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité; la procuration qui sera donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Un copropriétaire peut toujours se faire représenter à l'assemblée par son conjoint, un de ses descendants majeurs ou toute personne habitant sous le même toit dûment mandatés.

Faute d'avoir fait connaître au syndic tout changement

d'adresse ou tout changement de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue et au dernier propriétaire connu.

ARTICLE 21. - Présidence des assemblées.-

Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de vingtièmes ou à défaut étant les plus âgés.

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

ARTICLE 22.-

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

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de vingtièmes, en cas d'égalité des droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'eux.

L'assemblée générale peut, en tout temps, révoquer le mandat de président.

La société Immohel, même si elle ne possède plus de parties privatives pourra assister aux assemblées générales et prendre part à la délibération, mais elle ne disposera dans ce cas que d'une voix consultative.

ARTICLE 23. - Liste de présences.-

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

ARTICLE 24. - Quorum.-

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir au moins deux des copropriétaires représentant ensemble la moitié au moins du total des voix.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée dans le mois avec le même ordre du jour. Cette nouvelle assemblée statuera quelque soit le quorum de présence. Dans ce cas, les copropriétaires

absents et non représentés ou défaillants seront censés être d'accord sur toutes les questions mises à l'ordre du jour.

Dans tous les cas prévus pour délibérer valablement, les décisions seront prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées, sauf les cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est requise par le présent règlement général de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur.

Majorités.-

1. lorsque l'unanimité est requise, elle s'entend de l'unanimité des votants, sauf stipulation contraire.

2. Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité simple des voix présentes ou représentées.

3. Celles relatives à des constructions, transformations ou modifications au gros-oeuvre ou aux choses communes, de même que celles intéressant l'harmonie des façades et l'accès à l'immeuble, les peintures extérieures doivent réunir les trois/quarts des voix des votants. La majorité des trois/quarts des voix des votants est également requise pour toute modification de la ventilation des tantièmes des quotités indivises, sauf la réserve stipulée à l'article 6.

ARTICLE 25.-

Les propriétaires des appartements disposent chacun d'une voix, le propriétaire de la surface commerciale dispose de deux voix.

En cas de parité des voix, la voix du président de l'assemblée est prépondérante.

ARTICLE 26. - Contrôle du compte de gestion.-

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

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

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier dont le solde débiteur éventuel devra être payé au syndic dans les huit jours.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au président, ou au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Les frais divers d'entretien de l'immeuble sont payés provisionnellement au gérant sur présentation par lui d'une estimation des dépenses calculées au plus juste prix.

ARTICLE 27. - Procès-verbaux - Registre.-

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

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

SECTION III. - Gérant.-

ARTICLE 28. - Nomination.-

Sauf ce qui est prévu à l'acte de base, il est fait appel par l'assemblée générale à la simple majorité des voix, pour une durée et une rémunération à déterminer, au service d'un gérant chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

S'il n'est pas nommé de gérant, le propriétaire du plus grand nombre de vingtièmes en fait fonction, en cas d'égalité de vingtièmes, la fonction est dévolue au plus âgé.

ARTICLE 29. - Attributions.-

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs et au bon fonctionnement de tous appareillages communs.

Il surveille la femme de charge, lui donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et les réparations indispensables non urgentes et

celles ordonnées par l'assemblée générale. Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il est chargé des recettes qui proviendraient des choses communes.

ARTICLE 30. - Mandat.-

Les copropriétaires délèguent leurs pouvoirs au gérant qui les représente et est chargé d'exécuter leurs décisions tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. Il engage l'assemblée pour toutes les questions courantes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, etc...

Le gérant représente donc vis-à-vis de quiconque, l'universalité des copropriétaires de l'immeuble et ce, comme mandataire unique.

Toutefois, il doit s'en référer à l'assemblée pour toute proposition, litige, circonstances nouvelles de toutes sortes, de nature à amener un changement notable dans toute situation existante et agir ensuite dans la limite du mandat que lui confie l'assemblée des copropriétaires, pour l'affaire en cours.

ARTICLE 31. - Architecte.-

L'assemblée générale délibérant comme dit ci-avant, statuant aux trois/quarts des votants, désignera l'architecte attitré de l'immeuble, qui pourrait être le bureau Archiram, auteur du projet, architecte attitré aussi longtemps qu'il exerce pratiquement ses fonctions d'architecte et pour autant que l'architecte ne soit ni absent, ni défaillant ou même récusant.

Le gérant se met en relation avec celui-ci chaque fois que cela est nécessaire.

ARTICLE 32. - Défense de l'intérêt des copropriétaires.-

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

En justice, il représente l'immeuble dans son ensemble

vis-à-vis des tiers, tant en demandant qu'en défendant. Toutefois, pour les actions pétitoires, il devra être couvert par un copropriétaire, s'il n'est lui-même copropriétaire, sans avoir pour cela à en justifier à l'égard des tiers. En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

ARTICLE 33. - Comptabilité.-

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

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

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

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner en paiement le propriétaire en défaut. Les sommes dues par le défaillant produiront, de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux de référence bancaire majoré de trois pour cent l'an net d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

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

Tout lot privatif est donné en location par le défaillant, celui-ci délègue au gérant par le seul fait d'être propriétaire et d'avoir, de ce fait accepté le présent règlement de copropriété, le droit de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté. Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes. Cette délégation n'aura d'effets que si le défaillant est en retard de payer pendant plus de quinze jours après l'envoi d'une lettre recommandée à la poste.

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

ARTICLE 34. - Arbitrage de litiges.-

Le gérant est obligatoirement la première instance à

qui doit être soumis un litige entre propriétaires et/ou occupants de l'immeuble. La partie la plus diligente lui expose succinctement par écrit l'affaire et lui demande de convoquer chez lui une réunion de conciliation.

Le gérant donne son avis dans le plus court délai possible. Cette intervention est gratuite. En cas de non acceptation par une ou plusieurs parties, il soumet le litige à un autre arbitre désigné, à sa requête, par le Juge de Paix du Canton. Les frais sont supportés par la partie perdante.

ARTICLE 35. - Remplacement du gérant.-

Si le gérant est absent, défaillant ou se récuse, le président en fait les fonctions, et, à son défaut, le copropriétaire détenteur du plus grand nombre de quotités fait fonctions, en cas d'égalité de quotités, la fonction est dévolue au plus âgé.

SECTION IV. - Femmes de charges (homme ou femme).-

ARTICLE 36.-

Le gérant fera choix d'une femme de charges et fixera les conditions de son engagement.

Le service de la femme de charges comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Elle devra notamment :

1. Tenir en parfait état de propreté et d'entretien les lieux communs de l'immeuble, les halls d'entrée, escaliers, palier des appartements, accès des caves, trottoirs, rigoles, vitrages des parties communes, poignées et ferrures des portes d'entrée, etc...
2. Préserver les compteurs et canalisations contre les effets de la gelée, fermer ceux-ci ainsi que les colonnes montantes en cas d'accident.

Chaque copropriétaire sera chargé de l'évacuation de ses ordures ménagères. Il est interdit de déposer celles-ci dans les parties communes. Les ordures ménagères sont à déposer enveloppées dans des sacs poubelles sur le trottoir la veille au soir des jours de passage du camion à immondices.

ARTICLE 37.-

Elle devra se conformer à toutes les instructions ou prescriptions émanant du gérant ou du président.

Sauf autorisation toujours révocable du gérant, elle ne pourra accepter d'autre emploi que celui de femme de charges de l'immeuble ou exécuter, fut-ce même gratuit pour l'un des copropriétaires de l'immeuble ou un tiers, aucun travail autre que ceux relevant de ses fonctions dans l'immeuble ou en dehors de celui-ci.

Bien que n'ayant d'ordre à recevoir que du gérant ou du président, la femme de charges sera tenue vis-à-vis de tous les propriétaires et occupants de l'immeuble et de leurs invités ou visiteurs, à tous les devoirs de politesse, de déférence ou de prévenance.

ARTICLE 38.-

Le salaire de la femme de charges et toutes dépenses y relatives seront portés dans les dépenses communes générales et supportées par chacun des propriétaires, dans la mesure de sa quote-part d'intervention dans celles-ci.

ARTICLE 39.-

Le gérant sera tenu de congédier la femme de charges si l'assemblée générale des copropriétaires ou le conseil de gérance le décide. A son défaut, le congé sera valablement donné par la personne désignée par l'assemblée ou par son président.

SECTION V. - Répartition des charges et recettes communes.-

A. ENTRETIEN ET REPARATION.-

ARTICLE 40.-

Chacun des copropriétaires contribuera en principe pour sa part dans les parties communes aux dépenses d'entretien et de conservation ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, sauf les exceptions reprises au présent règlement de copropriété.

ARTICLE 41.-

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

1. Réparations urgentes;
2. Réparations et travaux indispensables mais non urgents;
3. Réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE 42.- Réparations et travaux urgents.-

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

ARTICLE 43. - Réparations et travaux indispensables mais non urgents.-

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

ARTICLE 44. - Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.-

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins cinq/vingtièmes des voix et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant ensemble au moins quinze/vingtièmes du total des voix existantes.

ARTICLE 45.-

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

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

Si les copropriétaires ou occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot à un mandataire habitant l'agglomération dont les nom et adresse devront être connus du gérant de manière à pouvoir accéder aux parties privatives si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients des réparations et travaux à effectuer aux choses communes qui seront décidés d'après les règles énoncées ci-dessus.

B. CHARGES.-

ARTICLE 46. - Enumération.-

Les charges communes sont, de façon générales, les dépenses nécessaires à la gérance, à la surveillance, à l'entretien et à la réparation au chauffage des parties en indivision, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété constituée en faute, les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires, les frais de reconstruction de l'édifice détruit, les taxes d'emprise, d'égouts et de voirie ou toutes taxes visant la globalité de l'immeuble.

Elles comprennent notamment les dépenses d'eau, de gaz et d'électricité pour l'entretien des parties communes, les salaires de la femme de charges et les versements légaux à la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier communs et ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, l'entretien de propreté des voies carrossables, les rémunérations et débours du gérant, les frais d'éclairage des parties communes, etc...

Le chauffage des parties communes est réalisé à partir d'un radiateur situé dans le hall d'entrée, connecté à la chaudière privative du rez commercial et sera imputé à la collectivité par le propriétaire de la chaudière selon une clé de répartition à fixer de commun accord avec le gérant. Il en est de même des consommations d'eau par la collectivité pour lesquelles aucun robinet d'eau n'est installé dans les parties communes et qui sont à prélever auprès de l'un des copropriétaires.

La copropriété reprendra le compteur d'électricité initialement ouvert par la société Immohel pour les parties communes.

ARTICLE 47. - Répartition des charges de l'indivision.-

Les frais et dépenses communs sont répartis entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs quote-parts respectives de copropriété dans les dites parties.

ARTICLE 48. - Impôts.-

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement pour chacun des locaux privatifs, les

impôts et taxes seront réputés charges communes générales.

ARTICLE 49.-

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

ARTICLE 50. - Règlement des charges communes.-

Pour faire face aux dépenses courantes, le gérant est autorisé à réclamer aux copropriétaires, une provision dont le montant est fixé par l'assemblée des copropriétaires.

Le compte des charges communes est établi trimestriellement. Le règlement doit se faire au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Le règlement des charges communes ne peut, en aucun cas se faire au moyen de la provision versée par les copropriétaires, laquelle doit rester intacte. Ce montant est sujet à réajustement par décision de l'assemblée générale. Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci dépendant du ressort de l'assemblée générale.

ARTICLE 51. - Indivision - usufruit.-

En cas d'indivision d'une propriété d'une entité privative, le démembrement en nue propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues afférentes à l'entité privative et sans que le gérant soit tenu de faire une ventilation quelconque entre les indivisaires qui en auront exclusivement la charge et la responsabilité.

ARTICLE 52. - Mutations.-

- Paragraphe 1 : En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent dans les deux mois du décès, justifier au gérant de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le gérant soit en être informé dans le mois par un avis du notaire rédacteur de l'acte, indiquant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle

de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

- Paragraphe 2 : En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau propriétaire est tenu à l'égard de la copropriété du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'assemblée générale et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

Toute mutation doit être, dans les quinze jours de sa date, notifiée au gérant par le nouveau propriétaire, par une lettre recommandée.

Dans le mois de la réception de cette notification, le gérant doit indiquer au nouveau propriétaire le montant des sommes appelées qui ne sont pas encore payées à la copropriété par l'ancien propriétaire. Lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu, le nouveau propriétaire est responsable envers les copropriétaires, des sommes arriérées incombant à l'ancien propriétaire.

C. RECETTES.-

ARTICLE 53.-

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

SECTION VI. - Assurances - Reconstruction.-

ARTICLE 54.-

L'assurance tant des choses communes que des choses privatives, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du gérant contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux, les accidents provoqués par l'électricité, le recours éventuel des tiers, la perte des loyers, le tout

pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale et à une compagnie de son choix.

Le gérant reprendra la police d'assurance initialement souscrite par la société Immohel; il acquittera les primes comme charges communes; elles lui seront remboursées par les copropriétaires chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

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

ARTICLE 55.-

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

ARTICLE 56.-

En vue de diminuer les possibilités de contestations ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires conviennent de renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre tous les occupants à titre gratuit de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter la dite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans les contrats de baux, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"Le locataire devra assurer les locaux qui lui sont "donnés en location et les objets mobiliers qui s'y trouvent "entreposés contre les risques d'incendie, les dégâts des "eaux, d'explosion et le recours que les voisins pourraient "exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs "biens. Ces assurances devront être contractées auprès de "compagnies notoirement solvables, ayant leur siège en,

"Belgique.
"Le locataire devra justifier au bailleur, tant de l'existence "de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur "toute réquisition de ce dernier.
"Les frais et redevances annuelles de ces assurances seront "exclusivement à charge du locataire.
"Le locataire renonce, dès à présent, tant pour son compte "que pour celui de ses ayants droit et notamment, ses "sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, "à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur "et les autres copropriétaires et leur personnel ainsi que "contre tous occupants des immeubles et les membres de leur "personnel et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° "et 1721 du code civil, pour tous dommages qui seraient "provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui "se trouveraient dans les locaux qu'il occupe. Le locataire "informera sa ou ses compagnies d'assurances de cette "renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément "acte au bailleur."

ARTICLE 57.-

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires ou à ses ayants-droit, cette surprime sera à la charge exclusive du copropriétaire intéressé.

ARTICLE 58.-

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

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires, et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE 59.-

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. **Si le sinistre est partiel :** le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la

remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus value de son bien et à concurrence de cette plus value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

B. **Si le sinistre est total** : l'indemnité doit être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

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

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

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal civil de la situation de l'immeuble par simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera commis de la même façon.

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

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la

licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

ARTICLE 60.-

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

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

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

ARTICLE 61.-

Une assurance "responsabilité civile" sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant :

1) provenir de l'utilisation des trottoirs, escaliers, etc... que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étrangers à l'immeuble;

2) survenir à la femme d'ouvrage, ou causés par elle.

La compagnie et le montant de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale; les primes seront payées par le gérant; elles lui seront remboursées par les copropriétaires chacun payant dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

CHAPITRE III. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.-

ARTICLE 62.-

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit, règlement qui pourra être modifié par l'assemblée générale

statuant à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

Les modifications devront figurer à leurs dates au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre dénommé "LIVRE DE GERANCE" tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Ce livre de gérance pourra être consulté chez le gérant par tous les intéressés, copropriétaires, locataires ou ayants droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène son bien devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire locataire ou ayant droit d'une partie de l'immeuble est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance; il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I. - Entretien.-

ARTICLE 63.-

Les travaux de peinture aux parties communes et aux parties privatives intéressant l'harmonie et l'esthétique de l'immeuble (tels que châssis, garde-corps, portes extérieures et volets privatifs) devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale, par les entrepreneurs choisis par elle et suivant un plan également établi par celle-ci et sous la surveillance du gérant; les frais en résultant constituant une charge commune à répartir comme telle.

Quant aux autres travaux aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie et l'esthétique de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver sa tenue de bon soin et entretien.

SECTION II. - Aspect.-

ARTICLE 64.-

Les copropriétaires et occupants ne pourront placer aux façades et fenêtres, ni enseigne ni réclame, garde-manger, linges, pare-soleil ou autres objets. Cette interdiction ne préjudicie pas à ce qui est dit à l'article 74. De même, les copropriétaires ne pourront placer où que ce soit, des bacs à fleurs visibles de l'extérieur.

SECTION III. - Ordre intérieur.-

ARTICLE 65.-

Les parties privatives ne pourront être chauffées que par leur chaudière à gaz respective.

Toutes dégradations commises à la façade, à la toiture, cage d'escalier ou à d'autre parties de l'immeuble, au cours de ces déménagements et emménagements seront à supporter par le propriétaire en cause et sur simple demande lui adressée par le gérant avec facture justificative.

ARTICLE 66.-

Les parties communes, notamment les entrées, les escaliers et paliers, sauf autorisation spéciale du gérant, devront être maintenus libres en tous temps en conséquence, il ne pourra jamais y être déposé quoi que ce soit.

ARTICLE 67.-

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

ARTICLE 68.-

Il est autorisé aux copropriétaires de même qu'à leurs locataires ou occupants, d'avoir des chiens, chats, oiseaux ou autres animaux; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruits, odeurs ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, d'interdire l'animal cause de troubles.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra prendre à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés la décision de l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

ARTICLE 69.-

Les copropriétaires et les locataires, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille.

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

Il ne pourra être fait dans l'immeuble aucun bruit anormal.

Il en est de même comme déjà dit des postes de radio et de télévision et pick-up. Mais il est rappelé au sujet de ceux-ci que l'assemblée générale fixera à la simple majorité des voix, un règlement d'ordre intérieur pour leur utilisation.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces instruments et appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques ou moteurs produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites de manière à ne pas troubler les réceptions de radio ou de télévision.

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

ARTICLE 70.-

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble en bon père de famille et à se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître dans les baux, avoir pris connaissance.

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

ARTICLE 71.-

Les copropriétaires et leurs ayants droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de

voirie.

SECTION IV. - Chauffage central et service d'eau chaude.-

ARTICLE 72.-

Les appartements et rez commercial sont chauffés au moyen d'un système de chauffage au gaz individuel, avec production d'eau chaude.

Chaque appartement a son compteur gaz séparé.

Le hall d'entrée de l'immeuble appartenant à la copropriété est chauffé par la chaudière du rez-de-chaussée commercial.

SECTION V. - Destination des locaux.-

ARTICLE 73.-

Le rez de chaussée est principalement à vocation commerciale et/ou de bureaux.

Les appartements sont principalement à vocation résidentielle; toutefois, ils peuvent être affectés partiellement ou exclusivement à l'exercice d'une profession libérale ou autre.

Il est interdit d'exercer dans l'immeuble, même au rez-de-chaussée, un commerce HORECA, ou contraire à l'ordre public et aux bonnes moeurs, ainsi que tout commerce, industrie, ou négoce, pouvant incommoder les voisins par insalubrité ou autrement. L'exercice d'une activité professionnelle, quelle qu'elle soit, ne pourra troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble.

ARTICLE 74.-

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée de faire de la publicité sur l'immeuble à quelque endroit que ce soit, sauf sur la partie commerciale du rez.

ARTICLE 75.-

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

ARTICLE 76. - Clause compromissoire.-

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives à l'interprétation ou l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un ou de trois arbitres à désigner de commun accord et à défaut d'accord à la requête de la partie la plus diligente, par le juge de paix du Canton de la situation de l'immeuble.

L'arbitre statuera en amiable compositeur, sans devoir respecter les formes et délais de procédure.

La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information, prescrit par lui; elle sera à l'abri de tous recours tant ordinaires qu'extraordinaires.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des trois/quarts des voix.

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes sont soumises aux tribunaux compétents, en cas de litige à ce sujet.

La contribution aux frais d'arbitrage est fixée par le ou les arbitres eux-mêmes.

ARTICLE 77. - Règlement général de copropriété - Opposabilité aux tiers.-

Le réglement général (statut réel et réglement d'ordre intérieur) présentement arrêté demeurera déposé au rang des minutes de Maître Sylvain LINKER, notaire à Jumet.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futures, 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 les 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 propriétaire, 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.

ARTICLE 78.- Election de domicile.-

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.

Signé "ne varietur" pour demeurer annexé à l'acte de base reçu par le notaire Linker de Jumet, le 24 mai 1993.