REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE destiné à régir un immeuble divisé en appartements, situé à Woluwé-Saint-Pierre, rue au Bois, numéro 236, portant la dénomination : "LE DANIELLE"

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis du code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), 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 propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs ; elles sont en conséquence immuables, à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par sa transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2 : Il est en outre arrêté pour valoir entre tous les titulaires de droit de propriété ou de droit de jouissance 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 elles doivent être imposées par les cédants de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble, à leurs cessionnaires.

Article 3 : Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété ou statut immobilier.

CHAPITRE II : STATUT DE L'IMMEUBLE :

SECTION 1 : PROPRIETE PRIVATIVE & COPROPRIETE INDIVISE :

Article 4 : L'immeuble comporte des parties privatives dont chacune appartient en propriété privative à un des copropriétaires de l'immeuble et des parties communes dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires de l'immeuble et à chacun d'eux pour une fraction.

Les parties privatives sont dénommés appartements avec leurs caves .

Article 5 : Les parties communes de l'immeuble comporten notamment : le terrain, les fondations, les gros murs de fa de et de refend, l'ossature en béton de l'immeuble, les trot toirs, les portes d'entrée extérieure, l'ascenseur et sa machinerie , les descentes de cave, les couloirs, corridors et paliers communs, le toit avec corniche et tuyaux de desce te, les égoûts et leurs canalisations, les compteurs communs à l'ensemble, pour l'eau, le gaz et l'éléctricité, les chemi nées, les canalisations et conduites de toute nature des eau gaz et électricité à l'exception comme de droit des parties de ces canalisations et conduites ne servant qu'à l'usage exclusif d'un appartement, même si elles se trouvent en-deho de l'appartement, l'ascenseur et sa machinerie .

Sont intégralement parties communes, les ornements exte- rieurs des façades, balcons et fenêtres et tout ce qui contr bue à l'esthétique de l'immeuble vu de l'extérieur.

L'énumération ci-dessus n'est pas limitative mais exempla tive. Sont parties communes toutes les parties de l'immeubl qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un des copro- priétaires de l'immeuble ou qui sont communes suivant la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Article 6 : Les choses communes ne pourront jamais être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les ap- partements dont elles sont l'accessoires et pour les quotité attribuées à chacun de ces éléments. L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépendent.

Article 7 : Chaque propriété privée comportera les partie constructives de l'appartement ---------- et des dépendan- ces privatives y rattachées, à l'exclusion des parties commu nes. Elle comportera notamment ; le plancher ou le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieur avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant en tre eux les appartements et dépendances privatives y rat-

tachées, les fenêtres sur rue et sur cour, avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières.

Toutes les canalisations intérieures des appartements, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond et sa décoration s'il y a lieu.

Cette énonciation est exemplative et non limitative.

Article 8 : En résumé, la propriété privative comporte tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et des caves et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux (par exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz et électricité, téléphone etc...)

Article 9: A chaque appartement se trouve jointe d'une manière inséparable, à titre d'accessoire, la quote-part de toutes les parties communes parmi lesquelles, le terrain, telles que ces quotes-parts ont été établies ci-avant.

Article 10 : Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par la valeur respective des appartements, notamment par suite de transformations ou de modifications, qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, la répartition telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité.

Article 11 : Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative, dans les limites fixées par la loi et le présent acte de base à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Article 12 : Chacun peut modifier à ses frais, comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, caves comprises, 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.

En cas de travaux aux gros murs intérieurs, murs mitoyens ou de percement de murs de refend, ils doivent être exécutés sous la surveillance de l'architecte qui a construit l'immeu-

ble, sauf ce qui est dit à l'article suivant, et, celui qu
fait exécuter ces travaux devra payer les honoraires dus d
ce chef, ainsi que tous les frais quelconques, résultant d
ces travaux.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'int
rieur de leurs locaux privatifs, aucune modification aux ch
ses communes, sauf à se conformer à l'article suivant :

Il est interdit à chaque propriétaire d'un appartement d
le diviser en plusieurs appartements.

Article 13 : Les travaux de modifications aux choses com
munes ne pourront être exécutées qu'avec l'approbation de l
semblée générale des copropriétaires statuant à la majorité
des trois/quarts des voix et sous la surveillance de l'archi
tecte qui a construit l'immeuble.

Les honoraires qui sont dus à ce dernier seront à la char
du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Ces honoraires ne pourront dépasser ceux qui sont prévus
par le barême de la Société Centrale d'Architecture.

Moyennant l'autorisation de l'assemblée statuant à la ma
rité des trois/quarts des voix, le copropriétaire intéressé
pourra s'adresser à un autre architecte.

Article 14 : Rien de ce qui concerne le style et l'harmo
de l'immeuble même s'il s'agit de choses privées, ne pourra
être modifié que par décision de l'assemblée générale prise
à l'unanimité. Il en sera ainsi notamment des portes d'ent
d'appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres,
des garde-corps et de toutes autres parties visibles de la
rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 15 : Les propriétaires pourront établir des vole
persiennes ou marquises, lesquels devront être de modèle
agréé par l'assemblée générale.

Il pourront établir des postes privés de téléphonie sans
fil ou de télévision et en user suivant le règlement de pol
et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants
l'immeuble. L'assemblée générale pourra à la simple majori
des voix, établir un règlement d'ordre intérieur à ce sujet

Article 16 : Le téléphone peut être installé dans les a
partements, aux frais, risques et périls des propriétaires.

respectifs. La sonnerie devra être installée de façon à ne pas troubler les occupants des autres appartements voisins. Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter les façades de l'immeuble.

SECTION II : SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE :

Article 17 : Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires. Le gérant est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Article 18 : Si le gérant est absent ou défaillant, le président nommé conformément à l'article 25 en fait les fonctions et à son défaut, le propriétaire le plus âgé.

Article 19 : L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agisse d'intérêts communs à l'ensemble de l'immeuble.

L'assemblée générale des propriétaires est seule compétente lorsqu'il s'agit exclusivement des parties communes.

Article 20 : L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués.

Sauf autres dispositions prévues au présent règlement de copropriété, les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires pour tous les copropriétaires, même pour les non-présents, les absents, les dissidents et les incapables.

Article 21 : L'assemblée générale statuaire se tient d'office chaque année à Woluwé-Saint-Pierre, --aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui en fait les fonctions.

Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires, dans les formes et 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 gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

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

Article 22 : Les convocations seront faites huit jours au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettres recommandées ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par celui-ci.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, mais le délai sera de cinq jours au moins et de huit jours au plus.

Article 23 : 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 ensuite de ces discussions aucune décision ayant force obligatoire.

Article 24 : L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires de l'immeuble.

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

Toutefois, s'il avait 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.

Les copropriétaires pourront consulter et constituer comme mandataire pour les représenter aux assemblées générales :

1°) le gérant,

2°) un copropriétaire de l'immeuble,

3°) les parents en ligne directe, les alliés et collatéraux jusqu'au quatrième degré inclus.

4°) leur conjoint,

5°) le titulaire d'un droit réel ou d'un droit de jouissance ayant pour objet un appartement.

6°) toute personne agréée par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

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 déterminera.

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé in

istant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Dans le cas où par suite d'ouverture de successions ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir à des propriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales, avec voix consultative, mais il 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 devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article 25 : La première assemblée sera présidée par le propriétaire le plus âgé ; elle désignera, à la majorité des voix, un président pour la durée qu'elle déterminera, mais ce terme ne pourra excéder trois ans. L'assemblée générale peut en tous temps révoquer le mandat du président. Le président sortant peut être réélu.

Peuvent être nommés présidents, les copropriétaires et les personnes, qui aux termes de l'article 24, peuvent être mandataires des copropriétaires aux assemblées générales.

Le président pourra désigner un secrétaire choisi dans ou en-dehors de l'assemblée.

Article 26 : Si le président n'est pas présent à une assemblée, celle-ci sera présidée par le plus âgé des copropriétaires de l'assemblée présents à la réunion.

Article 27 : Il est tenu une liste ou feuille de présence qui est certifiée par le président de la réunion et éventuellement le secrétaire.

Article 28 : Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf dans les cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent règlement intérieur et le présent statut.

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 décision et à la proposition, sauf cependant dans les cas d'une

deuxième assemblée tenue parce que la première n'était pas
en nombre.

Dans ce dernier cas, le défaillant sera considéré comme
consentant, mais à la condition expresse que dans la deuxi
convocation il ait été fait mention de ce qu'en cas de déf
lance, le propriétaire défaillant serait considéré comme ét
d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses commu
nes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à
transformations ou modifications du gros-oeuvre ou des chos
communes nécessitent une majorité des trois/quarts de la to
lité des voix de l'immeuble, celles intéressant le style et
l'harmonie de l'immeuble nécessitent l'unanimité des voix de
l'immeuble.

Article 29 : Les propriétaires disposent d'une voix par
millièmes de copropriété dans les parties
communes :

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

Article 30 : Pour que les délibérations soient valables,
l'assemblée doit réunir au moins les propriétaires représen-
tant les trois/quarts du total des voix de l'immeuble .

Si l'assemblée ne réunit pas cette condition, une nouvell
assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours
la première assemblée et avec le même ordre du jour. Cette
seconde assemblée délibèrera valablement à condition que pl
de la moitié des voix soient présentes ou représentées et l
décisions ne pourront être prises que si elles réunissent a
moins les trois/quarts des voix présentes.

Le tout sans préjudice de ce qui a été dit à l'article 2

Article 31 : Les comptes de gestion du gérant sont prése
tés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire ; le
rant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropri
taires. Le président à mandat de vérifier ces comptes avec
les pièces justificatives et il devra faire rapport à l'ass
blée de sa mission .

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires
leur compte particulier, compte qui devra être soldé au gé
dans les huit jours.

Les propriétaires signaleront au président et au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 32 : Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un régistre spécial et signés par le président, les propriétaires qui en font la demande et le secrétaire.

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 a la garde.

Il en est de même des autres archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III :

REPARTITION DES CHARGES COMMUNES :

A.- ENTRETIEN - CONSERVATION - REPARATION :

Article 33 : Chacun des copropriétaires contribuera aux dépenses de conservation des choses communes et aux charges communes suivant sa quote-part exprimée en mil - ---------- lièmes dans ces mêmes parties.

Article 34 : Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

a) réparations urgentes ;

b) réparations indispensables mais non urgentes;

c) réparations et travaux non indispensables.

REPARATIONS URGENTES :

Article 35 : Pour les réparations présentant un caractère d'urgence absolue, telles que les conduites d'eau et de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttière, etc..., le gérant a plein pouvoir et droit pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation.

REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES :

Article 36 : Les réparations indispensables mais non urgentes ne pourront être effectuées par le gérant qu'après approbation par le président et les propriétaires représentant au moins la moitié des voix attachées à l'immeuble.

REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION :

Article 37 : Les réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration ne pourront

être exécutés qu'à la demande des propriétaires représentant au moins la moitié des voix attachées à l'immeuble.

Cette demande sera soumise à l'assemblée générale qui ne pourra statuer qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité des copropriétaires représentant les trois/quarts des voix de l'immeuble, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement les frais de la dépense.

Article 38 : Les copropriétaires ou occupants s'engagent à donner libre accès par leurs locaux privatifs pour l'exécution de toutes réparations et nettoyage des parties communes et des canalisations privatives appartenant à d'autres appartements qui se trouveraient dans les appartements ou autres locaux privatifs, telles qu'elles existeront à la fin des travaux.

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

Les copropriétaires devront supporter, sans indemnité, l'exécution de tous les travaux de réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B. IMPOTS ET AUTRES CHARGES :

Article 39 : 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 aux quote-parts des différents copropriétaires dans les charges communes, telles que sont établies à l'article 33.

Article 40 : La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale toutes charges de l'immeuble, se répartissent suivant la même formule, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les propriétaires pourront avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou propriétaire.

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

C. ASCENSEUR :

Article 41 : Les réparations, travaux et frais et charges afférents à l'usage de l'ascenseur seront supportés par tous les copropriétaires proportionnellement aux quote-parts qu'il possèdent dans les parties communes .

SECTION IV :

ASSURANCE ET RECONSTRUCTION :

Article 42 : a) IMMEUBLE :

L'assurance, tant des choses privées, à l'exception et 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, la foudre, les explosions les accidents causés par l'électricité et le recours éventuel des tiers et de la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

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

Les primes ainsi que tous les frais accessoires, seront répartis entre tous les copropriétaires dans les proportions de leurs parts respectives dans les charges communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion des ses 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 43 : Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 44 : Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des propriétaires ou occupants ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toute cause personnelle à l'un des propriétaires ou occupants, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 45 : En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge

d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les c
ditions 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 le
porter aucun préjudice ; leur intervention devra être dem
dée.

Article 46 : Sous réserve de ce qui est dit à l'article
ci-dessous, l'utilisation des indemnités allouées par la c
gnie d'assurance sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'in
demnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sin
trés.

Si l'indemnité est insuffisante pour la remise en état,
supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les
copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qu
aurait du chef de reconstruction, une plus-value de son bie
et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en
tat, l'exédent est acquis aux copropriétaires en proportion
leurs parts dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à
reconstruction à moins que l'assemblée des copropriétaires
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
vaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des
copropriétaires dans les proportions des droits de copropri
tés de chacun et exigible dans les trois mois de l'assembl
qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux lég
courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de
versement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la
construction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'aura
pas pris part au vote ou ceux qui auraient voté contre la
construction seraient tenus, si les autres copropriétaires
font la demande, dans le mois de la décision de l'assembl
céder à ceux-ci, ou si tous ne désiraient pas acquérir, à

ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous les 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 désignés 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. Les frais d'experts seront supportés par le ou les concessionnaires.

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

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

Article 47 : En cas de destruction totale ou partielle, ayant toute autre cause que l'incendie, les règles de l'article 46 seront appliquées et même si aucune indemnité n'était recueillie, l'assemblée générale statuant à la simple majorité pourront décider la reconstruction de l'immeuble. Dans ce cas, même les opposants seraient tenus de payer leur quote-part des dépenses causées par la reconstruction.

Article 48 : 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 éventuelle.

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

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué

par suite de cette assurance complémentaire et ils en dispo-seront en toute liberté.

Article 49 : Chaque propriétaire ou occupant doit contrac-ter personnellement à ses frais, à une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante contre l'in-cendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, pour tout ce qui concerne son mobilier, ses risques locatifs et recours des voisins.

Article 50 : b) ACCIDENTS :

a) Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit propriétaire ou occupant de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers quelconque, étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale et sera supporté par chaque propriétaire proportion-nellement aux quote-parts qu'il possède dans les parties com-munes .

Chaque propriétaire recevra un exemplaire de cette police d'assurance .

b) Une assurance sera également contractée par les soins du gérant contre les accidents de travail des femmes à jour-née ou similaires, conformément aux dispositions légales en vigueur .

Chacun des propriétaires recevra un exemplaire de cette police d'assurance.

Les primes d'assurance ainsi que tous les frais et accessoires seront répartis entre les copropriétaires conformément à leurs droits dans les parties communes.

c) Une assurance sera contractée dans les mêmes conditions pour couvrir la responsabilité civile des propriétaires pour tout dommage pouvant résulter du fait de l'immeuble à un copropriétaire ou à un tiers.

CHAPITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

Article 51 : Il est arrêté entre tous les propriétaires 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 trois/quarts des voix sauf les cas spéciaux mentionnés ci-après.

Les modifications devront figurer à leurs dates aux procès-verbaux des assemblées générales et, 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 conservé et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayant-droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie aliénante 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 les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que les ayants-droit.

SECTION I : ENTRETIEN :

Article 52 : Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les chassis, garde-corps et volets, devront

être faits aux époques, suivant un plan établi par l'assem-
blée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées, dont l'
tretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront êt
effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle
manière que la maison conserve son aspect de soin et de bo
entretien ; ils devront l'être sans délai en cas de décisio
de l'assemblée générale sur cet objet.

Article 53 : Les propriétaires devront ramoner les chemi-
nées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occu-
pent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et
tout au moins une fois l'an pour ceux dont ils font usage.

SECTION II : ASPECT :

Article 54 : Les copropriétaires ou occupants ne pourron
mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, récla-
mes, garde-manger et autres objets.

SECTION III : ORDRE INTERIEUR :

Article 55 : Les copropriétaires ne pourront scier, fend
et casser du bois que dans les caves. Le bois et le charbon

Article 56 : Les parties communes notamment le hall d'en
les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres
en tout temps. En conséquence, il ne pourra jamais y être
déposé ou accroché quoi que ce soit.

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

Article 57 : Il ne pourra être fait dans les couloirs et
sur les paliers aucun travail de ménage, tel que brossage d
tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc

Les portes palières des appartements ne pourront être ou
vertes pour la ventilation.

Il est interdit de laver les fenêtres à grande eau. L'e
ploi d'éponges, torchons, etc... est seul autorisé.

Article 58 : Il est strictement interdit d'utiliser dan
l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc flexibles ; les r
cords de gaz devront être faits en tuyaux rigides.

Article 59 : Les perroquets ou autres animaux criards so
interdits ; l'assemblée générale peut cependant, à la simp
majorité des voix accorder des autorisations précaires, to
jours révocables.

ils sont
lisés ne
rront
e montés
l'ascen-
r que le
in avant
heures .

Les chiens, les chats et petits animaux sont tolérés, mais tous les dégâts ou dégradations qu'ils pourraient causer restent à la charge de leurs propriétaires. Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruits, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la simple majorité des voix de retirer la tolérance pour l'animal, cause de trouble.

SECTION IV : MORALITE - TRANQUILITE :

Article 60 : Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter bourgeoisement et honnêtement l'immeuble et en jour suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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

Ils ne pourront faire, ni laisser faire aucun bruit anormal, l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé , mais les occupants qui les font fonctionner, sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'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 sur la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur électrique ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent ~~l'~~ dispositifs communs ascenseur autres et de ceux qui actionnent tous les appareils ménagers, sans autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

Article 61 : Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les soins d'un bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constation régulière faite par le président et

le gérant ou à leur requête, des faits qui leur seraient re-
prochés .

Article 62 : Les propriétaires peuvent échanger leurs ca-
et les aliéner entre eux . Toutefois, les frais occasionnés à
cet effet et de quelque ordre soient-ils sont entièrement aux
charges des propriétaires ayant fait l'échange .

Article 63 : Les copropriétaires et leurs ayants-droit de-
vent satisfaire à toutes les charges de la ville, de police
et de voirie .

SECTION V : USAGE DE L'ASCENSEUR ET INSTALLATION ELECTRIQ-

Article 64 : L'usage de l'ascenseur sera réglé par l'assem-
blée générale statuant à la simple majorité des voix et qui
pourra établir un règlement d'ordre intérieur à ce sujet .

L'accès de la salle de la machinerie de l'ascenseur est in-
terdit à toute autre personne que celles chargées de l'entre-
tien, des réparations ou au gérant, mais ce, sous sa propre
responsabilité .

Les règlements affichés dans l'ascenseur sont obligatoires
pour tous ceux qui en font usage .

L'ascenseur ne peut être employé pour les déménagements,
emménagements, transports de meubles, et de façon générale,
de tous objets pondéreux ou encombrants, sauf autorisation
spéciale du gérant .

En ce qui concerne les installations électriques, les pro-
priétaires et occupants se conformeront strictement à tous les
règlements et usages généraux ou spéciaux en la matière .

SECTION VI : DESTINATION DES LOCAUX :

Article 65 : Il ne peut être exercé aucun commerce dans
l'immeuble qui déprécierait l'immeuble par suite de bruits
(café ...) ou par suite de dégagement d'odeurs désagréables
(poissonnerie, boucherie etc ...) .

Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'une pro-
fession libérale à l'exclusion de la profession de médecin
spécialiste des maladies contagieuses . Dans l'exercice de
leur profession, les médecins devront éventuellement veiller
à n'incommoder aucunement les autres propriétaires ou occu-
pants de l'immeuble par l'émanation de produits ou autrement

Plusieurs profession libérales de même nature peuvent être exercées dans l'immeuble .

Toute profession entraînant un usage anormalement fréquent de l'ascenseur devra être soumise à l'assemblée générale qui pourra exiger que l'occupant intervienne dans les frais d'ascenseur pour une part plus élevée que celle résultant de sa quote-part normale ; cette quote-part serait déterminée par l'assemblée générale à la simple majorité des voix .

Aucune vente publique de meubles ne peut avoir lieu à l'intérieur ou devant l'immeuble .

Article 66 : 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 est toutefois permis d'apposer une affiche indiquant qu'un appartement est à vendre ou à louer .

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque du modèle admis par l'assemblée générale indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement .

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.

Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être placée.

Article 67 : Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, incommodes ou insalubres.

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

Les dispositions du présent article ne pourront être modifiées que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

SECTION VII : GERANCE :

Article 68 : Le gérant est élu par l'assemblée générale des propriétaires qui pourra le choisir, soit parmi les propriétaires, soit en-dehors d'eux ; il est élu pour une durée d'un an et est toujours rééligible. Ses émoluments seront fixés par l'assemblée générale qui pourra, en tout temps, révoquer le mandat du gérant.

Article 69 : Outre les attributions particulières déterminées au présent règlement de copropriété, le gérant est chargé de la surveillance générale, ainsi que du bon entretien en général de l'immeuble et veille à l'observation du règlement de copropriété.

Article 70 : Le gérant a notamment la charge de veiller au bon entretien des communs et au bon fonctionnement de l'ascenseur, de surveiller les femmes à journée ou similaires, de fixer éventuellement les travaux et réparations urgentes conformément à ce qui est stipulé à l'article 35 du règlement de copropriété.

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

Article 71 : L'architecte de l'immeuble reste l'architecte attitré de celui-ci, sauf décision contraire de l'assemblée

générale, prise à la majorité des trois/quarts des voix.

Le gérant se met en relation avec l'architecte de l'immeuble, chaque fois que cela est nécessaire.

Article 72 : Le gérant veillera au bon entretien en général de l'immeuble, toitures, égoûts, canalisations, etc...

Article 73 : Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques, il fait rapport 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 74 : Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale ; il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

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

Chaque propriétaire d'un appartement y contribuera pour sa quote-part, telle qu'elle est prévue à l'article 33 du règlement de copropriété.

L'assemblée générale pourra décider le versement d'une provision plus importante.

Il sera constitué en outre, obligatoirement, un fonds de réserve de vingt mille francs afin de parer aux grosses réparations et autres dépenses extraordinaires .

Il sera alimenté ou mieux recomplété à cette somme, par de nouveaux versements quand il sera, par suite des dépenses tombé en-dessous de ce quantum.

Le gérant à le droit de réclamer le paiement de la provision à la date de prise en charge de l'immeuble, par chacun des copropriétaires.

En cas de défaillance d'un copropriétaire dans le paiement d'un versement de provision au gérant, ce dernier pourra quinze jour après l'envoi au défaillant d'une lettre recommandée à la poste, bloquer les services de l'électricité, du gaz, de l'eau désservant l'appartement du défaillant. Cette clause est essentielle et de rigueur. En outre, le propriétaire en défaut de verser la provision, devra payer une indemnité de retard forfaitaire de cinquante francs par jour, con-

formément à l'article 1153 du code civil.

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

Si le défaillant continuait à vouloir utiliser ces services à l'aide de dispositifs alimentés et fonctionnant à frais communs, il serait passible de poursuites légales.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêts au profit de la communauté, aux taux de sept pour cent l'an net de tous impôts présents et futurs, depuis le moment de l'exigibilité jusqu'au règlement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir chacun en proportion de sa quote-part, telle qu'elle est déterminée à l'article 33, les sommes 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.

Article 75 : Le gérant veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible, compatible avec le bon ordre et le bon entretien général de l'immeuble.

Article 76 : Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

SECTION VIII : CHARGES COMMUNES :

Article 77 : Comme il est dit à l'article 33, les charges d'entretien et de réparation de choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, seront supportées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part de propriété, telles que celles-ci sont fixées par l'acte de base.

Il en sera de même des frais de chauffage de l'immeuble et des appartements.

Quant aux charges nées des besoins communs, telles que

dépenses du gaz, de l'électricité et de l'eau pour les choses communes, l'entretien des choses communes, les frais d'achat; d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les frais des boîtes à ordures et des divers ustensiles nécessaires au nettoyage et à l'entretien de l'immeuble, les émoluments du gérant, les frais de bureau, les frais d'éclairage des parties communes, etc... elles sont réparties au prorata des quote-parts attribuées à chaque propriétaire.

Article 78 : Les consommations individuelles de gaz, d'électricité et d'eau sont payées par chaque propriétaire, suivant les indications de son compteur particulier.

Article 79 : La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

SECTION IX : DISPOSITIONS GENERALES :

Article 80 : En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété, le litige devra être obligatoirement porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, recours du Juge compétent.

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

Article 81 : Le présent règlement sera transcrit en entier avec l'acte de base qui précède.

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

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

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise, à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu dans l'immeuble même.

Signé ne varietur par le comparant et le notaire pour
meurer annexé à un acte de base reçu par le notaire De Su
à Stockel, Woluwé-Saint-Pierre, le seize juillet mil neuf
soixante-neuf.

Enregistré à Woluwé-Saint-Pierre 1er bureau
le vingt-trois juillet 1969 Ve 11 Fo 62 Case 16
deux rôles sans renvoi
Reçu cent cinquante francs (150)

Le Receveur a.i.,

R. KIEBOOMS