

Charges

Les assemblées délibèrent dans la langue choisie par elle à la simple majorité ; cette même langue est en usage pour les relations entre la gérance et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété. Tout copropriétaire peut obtenir la traduction à ses frais de tous les documents dans une autre langue.

Les délibérations des assemblées générales sont constatées dans des procès-verbaux, inscrits sur un registre spécial et signés par les propriétaires qui le demandent.

Ce registre spécial sera conservé au siège de l'association des copropriétaires, où il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé, qui pourra en outre en prendre copie.

Le syndic en a, comme dit ci-avant, la garde, ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

ARTICLE VINGT-HUIT - COMPTES DE GESTION.

Le syndic doit présenter les comptes de gestion à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Les comptes de gestion doivent comprendre au moins deux types de comptes :

- les comptes relatifs à l'ensemble du complexe ;
- les comptes propres à chaque copropriété spéciale.

Le syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires et le cas échéant au conseil de gérance, lequel devra vérifier ces comptes avec les pièces justificatives ; le conseil de gérance devra établir un rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Trimestriellement, le syndic doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du Bureau Permanent ou du conseil de gérance, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

ARTICLE VINGT-NEUF - PRINCIPE DE REPARTITION.

Le principe est que :

1. Les charges d'entretien et de réparation des choses communes, nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires, en proportion de la valeur respective de chaque bien privatif et de leurs droits dans les parties communes générales ou spéciales selon le cas, sauf stipulations particulières de l'acte de base ou du présent règlement de copropriété, notamment en ce qui concerne les ascenseurs, la rampe d'accès vers les emplacements de parkings, ainsi que les aires de circulations et de manoeuvres desdits

Quarante-quatrième Rôle.

emplacements de parkings, pour lesquels la répartition des charges se fera sur base de l'utilité pour chacun bien privatif des biens et services communs donnant lieu à ces charges.

2. En ce qui concerne l'eau et l'électricité :

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

3. Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes générales, seront supportées par les copropriétaires, proportionnellement au nombre de quotités indivises dans les parties communes générales rattachées à leur parties privatives, et, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes spéciales, seront supportées par les copropriétaires, proportionnellement au nombre de quotités indivises dans les parties communes spéciales rattachées à leur parties privatives.

Ce régime à un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans autres exceptions que celles prévues aux présentes ou à l'acte de base qui précède.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépenses communes.

Les compteurs, y compris les compteurs particuliers d'eau froide, ne sont pas vendus. Ils sont donnés en location aux propriétaires des parties privatives, par les sociétés concessionnaires.

Transitoirement les locaux non vendus ou non loués et restant la propriété du constructeur n'interviendront dans les charges communes qu'à concurrence de vingt-cinq pour cent de leur quote part normale, le surplus étant réparti entre les autres locaux privés, étant entendu que reste valable ce qui est dit au paragraphe 7 de l'article 64.

ARTICLE TRENTE - MODIFICATIONS.

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires concernée, statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

ARTICLE TRENTE-ET-UN - CONTRIBUTION.

25%

Les copropriétaires contribueront pour leur part dans les parties communes aux dépenses de conservation, d'entretien et de renouvellement, ainsi qu'aux frais d'administration des parties communes générales, sous réserve de ce qui est dit aux présentes, notamment concernant les dépenses de conservation, d'entretien et de renouvellement propres à une copropriété spéciale et de ce qui est dit à l'acte de base qui précède en ce qui concerne les garages, les terrasses et balcons et les zones de non bâtisses affectées à l'usage de jardin, et dont la jouissance privative et exclusive est réservée à certains copropriétaires.

ARTICLE TRENTE-DEUX.

a) Composition.

En plus des contributions dont question ci-avant, les charges communes comprennent notamment :

- l'électricité et l'eau de la ville pour les services des parties communes et tous les frais de consommation des installations communes ;
- la rétribution du syndic et/ou du secrétaire ;
- les éventuelles charges salariales du concierge ou de la société ou de la personne chargée du nettoyage avec tous accessoires et assurances ;
- les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun ;
- les frais d'utilisation, d'entretien, de réparation et de remplacement des ascenseurs ;
- le paiement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant ou le constructeur ;
- les frais d'achat des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble et, de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes ;
- les frais d'entretien, de maintenance, de renouvellement du matériel, d'assurances et d'une façon générale, tous les coûts relatifs aux parties communes spéciales pour l'usage desquelles l'assemblée générale établira éventuellement un règlement particulier de répartition des coûts ;
- les frais de reconstitution de l'édifice détruit ;
- les indemnités dues par la copropriété constituée en faute.

Moulin
Trois Roulements

Quarante-cinquième Rôle.

b) Transformation de locaux privatifs en communs.

Comme il se l'est réservé dans l'acte de base, le constructeur pourra transformer des locaux privatifs en locaux communs sans que pour autant soit nécessaire aucune convocation de l'assemblée, aucun vote ou avis du conseil de gérance ou du syndic.

Dans ce cas, la quotité des charges communes de chaque copropriétaire sera modifiée par les soins du syndic sur base de la formule suivante :

$$Q' = Q \frac{100.000}{100.000 - q}$$

ou :

q = quotités des charges des locaux privatifs affectés aux communs ;

Q = quotités des charges communes de chaque local privatif, ainsi qu'indiqué à l'acte de base et au présent règlement de copropriété ;

Q' = quotités des charges communes de chaque local privatif adaptées suite à l'affectation de locaux privatifs en communs, étant entendu que Q' ne peut excéder Q de plus de trois pour cent (3 %).

ARTICLE TRENTE-TROIS - FONDS DE ROULEMENT - FONDS DE RESERVE.

A. FONDS DE ROULEMENT.

Le syndic aura pour chaque copropriété spéciale et pour la copropriété générale, la gestion d'un fonds de roulement.

On entend par "fonds de roulement" la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffages et d'éclairage des parties communes spéciales concernées, les frais de gérance et tous les frais d'entretien dont question ci-dessus à l'article trente-deux.

Ces avances seront versées sur un ou plusieurs comptes ouverts au nom de l'association des copropriétaires, auprès d'une banque belge de premier ordre, et géré(s) par le syndic.

Toutes les charges périodiques de la copropriété générale et des copropriétés spéciales seront payées au moyen du fonds de roulement qui lui est propre, et toutes les recettes, concernant la copropriété générale et les copropriétés spéciales, seront versées sur ce ou ces compte(s) constituant les fonds de roulement et en général tous les mouvements de fonds s'opèreront au moyen de ces comptes.

Ces "fonds de roulement" seront alimentés par des versements à faire par les propriétaires, chacun en proportion de sa part dans les parties communes générales ou spéciales selon le cas.

Le montant et la date de ces versements seront arrêtés lors de l'assemblée générale ordinaire.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'assemblée générale ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes et les pièces à l'appui à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents. La communication se fera dans un local du complexe immobilier et aux heures indiquées dans la convocation à l'assemblée générale ou au siège de l'association des copropriétaires.

Indépendamment de l'arrêté annuel des comptes, le syndic devra, six mois après l'assemblée générale ordinaire remettre un aperçu des comptes à chaque copropriétaire. A l'aide du fonds de roulement le syndic paiera tous les frais dont question à l'article trente-deux.

Pour lui permettre de faire face aux dépenses communes générales et spéciales, chacun des copropriétaires avancera au syndic une somme représentant approximativement les dépenses courantes d'un trimestre, à multiplier par le nombre de centmillièmes, que possèdent dans les parties communes générales et ou spéciales les différents éléments privatifs, et le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause la couverture d'un trimestre.

En cas de dépenses exceptionnelles : paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etc... le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire.

Le règlement des frais et dépenses de chaque copropriété se fera trimestriellement, au plus tard dans les vingt premiers jours du mois de janvier, avril juillet et octobre de chaque année.

Préalablement le syndic aura présenté ses comptes à chaque copropriétaire qui lui remboursera sa part de dépense, de manière à reconstituer l'avance nécessaire.

De plus, conformément à l'article 577-11 paragraphe deux de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, en cas de transmission de la propriété d'un lot, le copropriétaire sortant est, sous réserve des conventions pouvant intervenir entre le vendeur et l'acquéreur, créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le

Quarante-sixième Rôle.

ou les fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes générales et spéciales ; le décompte est établi par le syndic.

B. FONDS DE RESERVE.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve, soit pour l'ensemble de la copropriété générale, soit même pour une copropriété spéciale.

On entend par "fonds de réserve" la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture, et en général tous les grosses réparations, et le remplacement de l'appareillage qui deviendront nécessaires.

L'assemblée générale, décidera du placement de ce fonds en attendant son utilisation.

Pour le surplus, dès la création du fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables mutatis mutandis au fonds de réserve, sauf décision contraire expresse de l'assemblée générale des copropriétaires.

Toutefois, conformément à l'article 577-11 paragraphe deux de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, en cas de transmission de la propriété d'un lot, la quote-part du copropriétaire sortant dans le "fonds de réserve" demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

ARTICLE TRENTE-QUATRE - RECUPERATION DES CONTRIBUTIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE.

Au nom de l'association des copropriétaires le syndic, a le droit de réclamer les provisions fixées par les assemblées.

A défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant, au nom de l'association des copropriétaires, après avoir pris le cas échéant s'il existe, l'avis conforme du conseil de gérance.

Le syndic, au nom de l'association des copropriétaires, a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner le propriétaire en défaut.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux de dix pour cent l'an, nets d'impôts, depuis dix jours après 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.

En cas d'indivision de la propriété d'un élément privatif, de 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 audit complexe.

Si l'appartement ou une autre entité privative du défaillant est soit aliéné à titre onéreux, soit donné en location, le syndic pourra au nom de l'association des copropriétaires, obtenir du juge de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant dont question à l'article 577-11 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, afin de toucher directement du tiers acquéreur ou du locataire le prix de l'aliénation ou le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires.

Le tiers acquéreur ou le locataire ne pourra dans cette mesure, s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis à vis de son aliénateur à titre onéreux ou vis à vis de son bailleur des sommes versées au syndic.

De même qu'il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes, il serait inéquitable qu'un copropriétaire puisse aliéner tout ou partie des parties privatives qu'il détient dans l'immeuble sans supporter les charges communes.

ARTICLE TRENTE-CINQ - CATEGORIES.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations indispensables mais non urgentes ;
- réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE TRENTE-SIX - REPARATIONS URGENTES.

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

Quarante-septième Rôle.

ARTICLE TRENTE-SEPT - TRAVAUX ET REPARATIONS
INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS.

Ces décisions sont prises, soit par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée le cas échéant en séance extraordinaire par le syndic, ou s'il existe par les membres du conseil de gérance.

Dans cette dernière hypothèse, les membres du conseil de gérance seront juges du point de savoir si une délibération spéciale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie ou s'il décide lui-même de l'exécution de ces travaux.

ARTICLE TRENTE-HUIT - REPARATIONS ET TRAVAUX NON
INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE
AMELIORATION.

Ces travaux peuvent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins vingt-cinq pour cent des parties communes et ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins les trois/quarts des voix dans les parties communes concernées ; toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble la majorité simple des parties communes, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

ARTICLE TRENTE-NEUF - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés 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 quinze juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B. Impôts - Responsabilité Civile - Charges.

ARTICLE QUARANTE - IMPOTS.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE QUARANTE ET UN - RESPONSABILITE DU FAIT DU BATIMENT.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE QUARANTE-DEUX - AUGMENTATION DES CHARGES.

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

C. Recettes.ARTICLE QUARANTE-TROIS - RECETTES.

Dans le cas où des recettes seraient perçues à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Seront notamment considérées comme recettes, les loyers que la copropriété pourrait obtenir des locations qu'elle pourrait consentir sur les zones accessibles au public, et ce moyennant décision de l'assemblée générale des copropriétaires décidant à la majorité simple.

SECTION IV.Assurances - Reconstruction.ARTICLE QUARANTE-QUATRE - ASSURANCE COMMUNE.

L'assurance tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux et le bris de vitres, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale. La première assurance sera souscrite par le constructeur, au nom des copropriétaires et à leurs frais, auprès d'une compagnie de premier ordre à son choix, pour un délai maximum de trois ans.

Quarante-huitième Rôle.

Pour le temps pendant lequel le constructeur lui-même désigne le syndic et si le constructeur le juge nécessaire, il pourra aussi souscrire au nom des copropriétaires et à leurs frais une assurance telle que décrite à l'article 47 ci-après.

Le syndic souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances souscrites au nom des copropriétaires, suivant les directives données par l'assemblée générale.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées par les co-proprétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

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

ARTICLE QUARANTE-CINQ - SURPRIME.

Si une surprime, une majoration d'impôt ou un impôt spécial est dû, 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, cette surprime, majoration ou impôt spécial, sera à charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE QUARANTE-SIX - EXEMPLAIRES.

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

ARTICLE QUARANTE-SEPT - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police d'assurance seront encaissées par le syndic en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée 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 QUARANTE-HUIT - AFFECTATION DES INDEMNITES.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel :

Le syndic 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 syndic, 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 sera acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

B. Si le sinistre est total.

L'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix, comme déjà dit ci-avant.

Dans ce cas, chaque propriétaire reprend ses choses privatives et les droits de ceux qui sont opposés à la reconstruction sont licités publiquement dans une même séance de vente.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété de chacun et 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 règlement dans ce délai.

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

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

Le prix sera payé au comptant.

Quarante-neuvième Rôle.

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

ARTICLE QUARANTE-NEUF - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.

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 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 condition d'en supporter seuls toutes les charges et primes.

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

ARTICLE CINQUANTE - MOBILIER - RISQUES LOCATIFS-RECOURS DES VOISINS.

Chaque locataire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir ses risques locatifs et le recours de voisins.

ARTICLE CINQUANTE ET UN - ASSURANCE RESPONSABILITE.

Une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires, chaque fois que l'assemblée le jugera utile.

Il en sera notamment ainsi :

- a) de la responsabilité du fait du bâtiment (article 1386 du Code Civil) qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives.
- b) de la responsabilité des appareils de levage, tels qu'ascenseurs.

c) de la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code Civil pour le personnel ouvrier, employé, utilisé par la copropriété.

Les polices "Responsabilités" devront contenir la stipulation suivante:

"Seront considérés comme "tiers", les copropriétaires, les locataires, les occupants à un titre quelconque, les syndicats, gérants, concierges ou les sociétés et les personnes chargées du nettoyage, les membres du personnel, soit au service de la copropriété, soit au service d'un copropriétaire."

Les indemnités seront affectées par le gérant à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le syndic, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommages, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX - PRINCIPE - MAJORITE REQUISE POUR MODIFIER LE REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale et à la majorité des trois/quarts des voix, attachées à l'immeuble.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre dénommé "Livre de gérance", tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte, le statut réel de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène 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 obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées ; il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

Il pourra être arrêté un règlement d'ordre intérieur spécial à chaque noyau et à l'ensemble des parkings.

Cinquantième Rôle.

Ce règlement devra être approuvé à la majorité des deux/tiers des quotités de ce noyau ou de l'ensemble des parkings.

Il ne pourra être en contradiction avec le règlement d'ordre intérieur qui est d'application pour l'ensemble immobilier.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS - PUBLICITE DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

1° Le règlement d'ordre intérieur est déposé au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

2° Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

3° Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

4° Les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut également être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

5° Les dispositions des statuts et donc notamment du règlement d'ordre intérieur, de même que toute décision de l'assemblée générale, peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété, et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

* en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession d'un droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé ci-dessus sub 3° ou, à défaut par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

* en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

SECTION I.

Entretien.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - TRAVAUX D'ENTRETIEN.

Les travaux de nettoyage, sablage et peinture aux façades, tant avant qu'arrière, y compris les corniches, les châssis, garde-corps et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs) seront, dans l'intérêt général, exécutés suivant décision de l'assemblée générale des copropriétaires, décidant à la simple majorité des voix et sous la surveillance du syndic.

Le coût en sera réparti entre les copropriétaires, au prorata du nombre de centmillièmes affectés aux parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie dudit immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et d'entretien.

Les copropriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré.

Ils doivent en justifier au syndic.

SECTION II

Aspect.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ - ESTHETIQUE.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres ni linge ni autres objets.

SECTION III.

Ordre intérieur.

ARTICLE CINQUANTE-SIX - BOIS.

Les propriétaires et occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois ailleurs que dans les caves.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

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

Cinquante et unième Rôle.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, chaussures, bottes, bouteilles, etc...

ARTICLE CINQUANTE-HUIT - TRAVAUX DE MENAGE.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures et caetera...

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

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance, qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Tant dans les parties privatives que communes de l'immeuble, il est interdit de laisser stagner de l'eau sur le sol.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - ANIMAUX.

Les copropriétaires, locataires ou occupants ne pourront avoir que des animaux de petites tailles, tels que des chiens, chats et oiseaux; tous ces animaux de petite taille n'étant admis qu'à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la simple majorité des voix des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versée au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée, à prendre à la majorité simple des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

ARTICLE SOIXANTE - DROIT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale peut à tout moment et sur n'importe qu'elle matière, établir un règlement d'ordre intérieur, pour tous les occupants de l'immeuble.

SECTION IV.Moralité - Tranquillité.ARTICLE SOIXANTE ET UN - OCCUPATION EN GENERAL.

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir 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 ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, poste de Radio, télévision, vidéo, stéréo et pick-up est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

Toutes contestations au sujet du bruit anormal devra être traité en dehors du constructeur. Le conseil de gérance aura seul tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires, sauf recours dans le mois de sa décision, devant l'assemblée générale qui émettra son avis à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou dûment représentés.

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

Aucun moteur ne peut être placé dans les appartements, à l'exception de ceux actionnant les ascenseurs, les appareils de nettoyage, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage individuel, ainsi que les moteurs actionnant les appareils ménagers ou les machines de bureau.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX - BAUX.

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

Les propriétaires donnent par les présentes, mandat au syndic de porter à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement, ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

Cinquante-deuxième Rôle.

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

Est interdite la location de fraction de biens privatifs, à l'exception des bureaux, des commerces et des dépôts.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS - CHARGES MUNICIPALES.

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

Les abonnements aux services des eaux, du gaz, d'électricité et de téléphone et autres équipements techniques d'utilité commune, pour les parties communes, sont souscrits en commun par les propriétaires.

Le syndic souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

Tous les avis de paiement seront envoyés au syndic sauf ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant aux services intéressés.

SECTION V.ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - REPARTITION DES CHARGES.

1. Les charges générales du complexe immobilier se répartiront entre tous les copropriétaires du complexe immobilier, au prorata de leurs quotités dans les parties communes des Blocs A, B et C, telles que définies à l'article six ci-avant.

2. Les charges communes spéciales externes au Bloc A y inclus son annexe se répartiront entre tous les copropriétaires du Bloc A y inclus son annexe, au prorata de leurs quotités communes dans le bâtiment principal du Bloc A et son annexe, telles que définies à l'article 6 ci-avant.

Ces charges externes comportent :

- les frais d'entretien des zones de recul, pour leur quote part dans la copropriété générale si la Commune n'intervient pas dans ces frais, pour des raisons péremptoires,

- tous les frais engagés pour l'éclairage, la sécurité et le gardiennage des zones externes, ainsi que les frais d'entretien, de nettoyage, de réparation et éventuellement remplacement des équipements d'éclairage et de sécurité de ces zones,

- les frais éventuels de conciergerie et ceux du monte-charge.

*Faiture
Plein
1965*

1965

81 585 = 'parking' - y
PARC = S.
PARKINGS = FRAIS PROPRE

3. Les charges spéciales au bâtiment principal du Bloc A, en tant qu'immeuble, seront réparties entre tous les copropriétaires du Bloc A, à l'exception des propriétaires d'emplacement ou boxe de parking et des propriétaires de l'annexe, au prorata de leurs quotités dans les parties communes dans le Bloc A, avec comme dénominateur le chiffre 81.585.

Ces charges communes spéciales s'entendent de tous les frais exposés pour l'entretien, la conservation, la réparation et le renouvellement éventuel de tous les éléments communs au bâtiment principal du Bloc A.

4. Les charges spéciales afférentes à l'annexe du Bloc A, seront réparties entre tous les copropriétaires de l'annexe, au prorata de leurs quotités dans les parties communes de l'annexe, avec comme dénominateur le chiffre 3.565.

Ces charges communes spéciales s'entendent de tous les frais exposés pour l'entretien, la conservation, la réparation et le renouvellement éventuel de tous les éléments communs à l'annexe.

5. Les frais d'entretien du parc privé, seront à la charge des seuls propriétaires d'appartements ou locaux à usage d'habitation du complexe immobilier.

Pour le Bloc A, la quote-part est de cinquante pour cent, ainsi que définie au "Chapitre Un" de l'acte de base.

Pour les appartements du Bloc A, cette quote part de frais sera répartie au prorata de leurs quotités dans les parties communes du Bloc, telles que définies à l'article 6 ci-avant, avec comme dénominateur, le chiffre 38.239.

Les titulaires de droits de jouissance sur les zones privatisables supporteront chacun pour la partie de terrain dont ils auront la jouissance, les frais d'entretien afférents à ceux-ci.

6. Tous les frais d'entretien et de réparation quelles qu'elles soient, y compris d'étanchéité des couvertures, des emplacements de parking, seront à charge des seuls propriétaires des emplacements de parking, sauf les frais d'étanchéité dérivant de la couverture de l'annexe et des assiettes des futurs bâtiments des Blocs B et C, chacun à concurrence de un/cent nonante huitième.

Ces frais s'entendront entre autres de tous les entretiens et réparations des entrées et rampes d'accès, des aires de manoeuvres et de circulation.

7. L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la simple majorité des voix.

Cinquante-troisième Rôle.

Les frais de consommation, d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel des ascenseurs, de même que le coût des assurances, relatives à l'utilisation desdits ascenseurs, ainsi que les frais d'entretien et de réparation des diverses cages d'escaliers, seront répartis entre tous les locaux privatifs de l'immeuble, à concurrence de dix pour cent et entre les appartements et bureaux, à concurrence des nonante pour cent restants, tel qu'il est indiqué dans le tableau de la répartition des charges ci-après.

Les locaux privatifs non vendus ou loués, restant appartenir au constructeur, n'interviendront pas dans les frais de consommation des ascenseurs, ni dans les frais d'entretien des cages d'escaliers.

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES "ASCENSEURS" ET "CAGES D'ESCALIERS".

Ascenseur E 1 2 3 et Cage d'escalier A 1 2 3.

Appartement 1.1	1.052/10.000
Appartement 1.2	420/10.000
Appartement 1.3	487/10.000
Appartement 2.1	1.201/10.000
Appartement 2.2	480/10.000
Appartement 2.3	557/10.000
Appartement 3.1	1.350/10.000
Appartement 3.2	539/10.000
Appartement 3.3	627/10.000
Appartement 4.1	1.167/10.000
Appartement 4.2	1.060/10.000
Appartement 5.1	645/10.000
Appartement 5.2	415/10.000
Où Duplex :	
D 1	1.812/10.000
D 2	1.475/10.000

Ascenseur A 4 5 et Cage d'escalier E 4 5.

Mezzanine M 1	583/10.000
Appartement 1.4	729/10.000
Appartement 1.5	1.052/10.000
Appartement 2.4	835/10.000
Appartement 2.5	1.205/10.000
Appartement 3.4	943/10.000
Appartement 3.5	1.361/10.000
Appartement 4.3	769/10.000
Appartement 4.4	1.071/10.000
Appartement 5.3	685/10.000
Appartement 5.4	767/10.000

279/10

Ascenseur A 6 7 et Cage d'Escalier E 6 7.

Appartement 1.6	825/10.000
Appartement 1.7	1.126/10.000
Appartement 2.6	949/10.000
Appartement 2.7	1.289/10.000
Appartement 3.6	1.067/10.000
Appartement 3.7	1.449/10.000
Appartement 4.5	881/10.000
Appartement 4.6	1.180/10.000
Appartement 5.5	514/10.000
Appartement 5.6	720/10.000
Duplex :	1.395/10.000
	1.900/10.000

Ascenseur A 8 9 et Cage d'Escalier E 8 9.

Appartement 1.8	890/10.000
Appartement 1.9	944/10.000
Appartement 2.8	1.074/10.000
Appartement 2.9	1.131/10.000
Appartement 3.8	1.248/10.000
Appartement 3.9	1.314/10.000
Appartement 4.7	1.026/10.000
Appartement 4.8	1.095/10.000
Appartement 5.7	631/10.000
Appartement 5.8	647/10.000
Duplex :	1.657/10.000
	1.742/10.000

Ascenseur A 10 11 et Cage d'Escalier E 10 11.

Locaux à usage de Banque	1.385/10.000
Hall privatif et sanitaires premier étage)	
Plateau de bureaux premier étage)	1.535/10.000
Hall privatif et sanitaires deuxième étage)	
Plateau de bureaux deuxième étage)	1.869/10.000
Hall privatif et sanitaires troisième étage)	
Plateau de bureaux troisième étage)	2.202/10.000
Hall privatif et sanitaires quatrième étage)	
Plateau de bureaux quatrième étage)	1.888/10.000
Plateau de bureaux cinquième étage B 1	
avec quote part hall privatif et sanitaires	
cinquième étage.	693/10.000
Plateau de bureaux cinquième étage B 2	
avec quote part hall privatif et sanitaires	
cinquième étage.	428/10.000

SECTION VI.ARTICLE SOIXANTE-CINQ - PUBLICITE.

Jusqu'à ce que toutes les parties privatives soient vendues, il est interdit, sauf autorisation spéciale du constructeur et ultérieurement, de l'assemblée générale des copropriétaires, sans que celle-ci puisse remettre en cause les décisions prises antérieurement par le constructeur, de faire de la publicité sur et dans ledit immeuble ; de cette interdiction seront exclues toutes les enseignes des commerces, agréées du point de vue esthétique par le constructeur et, en tout cas, les espaces objets de la réserve de propriété mentionnés au "Chapitre Trois" de l'acte de base.

Dans ce contexte, aucune inscription, sauf autorisation du constructeur, ne pourra être placée aux fenêtres et terrasses, sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée.

Les dispositions ci-avant ne concernent pas l'exploitant des locaux de l'agence bancaire qui pourra faire toute publicité ou apposer toutes enseignes qu'il jugera utiles, aux vitrines et en façade de ses locaux, sans l'accord des autres copropriétaires mais après avoir obtenu celui des autorités administratives compétentes.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par le constructeur, une plaque du modèle ayant reçu l'accord du constructeur, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la porte d'entrée des noyaux ou sur les façades à rue, à l'endroit prescrit par le constructeur, il sera aussi permis d'établir une plaque du modèle admis par le constructeur ; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur cette boîte pouvant figurer les nom et profession du titulaire ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par le syndic.

En outre, si la majorité des exploitants de commerces le demandent, il sera placé par les soins du constructeur ou ultérieurement, par les soins du syndic, et aux frais des propriétaires des locaux à usage de commerce, par parts égales, un totem donnant l'indication de l'enseigne des divers magasins présents.

ARTICLE SOIXANTE-SIX - DEPOTS INSALUBRES.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé dans l'immeuble.

SECTION VII.

Chauffage central.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT - FONCTIONNEMENT ET FRAIS.

Il n'existe pas dans l'immeuble de système de chauffage central, sauf éventuellement en ce qui concerne les bureaux.

Chaque local à usage de dépôt, commerce, éventuellement bureau, appartement et de banque sera chauffé par un système de chauffage individuel, formant donc une partie privative et dont le fonctionnement et l'entretien incombent au propriétaire des locaux à usage de dépôt, commerce, éventuellement bureau, banque ou appartement.

Il pourra être créé un système de chauffage central et de climatisation centrale pour les bureaux, dont les frais de consommation, d'entretien et de réparations incomberont aux seuls propriétaires de bureau, sur base de compteurs de chaleur.

De même, pourra être créé un système de chauffage central au profit de certains commerces, aux mêmes conditions.

Si nécessaire, les copropriétaires s'obligent à ne pas refuser l'accès à leur élément privatif au délégué chargé tant de relever les indications des compteurs et éventuellement des répartiteurs de chaleur, que de remettre les appareils en ordre de marche.

Tous frais supplémentaires que provoquerait tout manquement à cette obligation, seront à la charge exclusive du ou des propriétaires défaillants.

En outre, toute mauvaise volonté à satisfaire à ladite obligation, qui paralyserait l'établissement des comptes par le syndic, ou toutes fraudes constatées, entraîneraient pour le responsable, l'attribution du maximum de consommation basée sur les relevés antérieurs ou sur celles se rapportant aux éléments privatifs similaires.

Le système de chauffage et de production de froid ou de ventilation dans les bureaux, ainsi que le mode de répartition des frais à en résulter, ne pourront être modifiés que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires des bureaux, statuant à une majorité des deux/tiers des centmillièmes attachés auxdits bureaux et après avoir consulté, le cas échéant, l'entrepreneur qui a fait les installations ou un expert en la matière.

SECTION VIII.Service d'entretien.ARTICLE SOIXANTE-HUIT - EMBAUCHE.

Pour assurer le service et l'entretien de l'immeuble et/ou du complexe immobilier, il sera fait appel aux services d'un concierge, d'une personne ou d'une société de nettoyage, qui seront choisis par le syndic. Le syndic fixera les prestations et la rémunération du concierge, de la personne ou de la société de nettoyage avec l'approbation du conseil de gérance.

Ils pourront être congédiés par le syndic, qui en référera au conseil de gérance.

S'il est fait appel à une société de nettoyage, le conseil de gérance approuvera les prix demandés par ladite société pour l'entretien de l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF - MISSION.

Les services du concierge, de la personne ou de la société de nettoyage comporteront tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Le concierge, la personne ou la société de nettoyage devra, en général, faire tout ce que le syndic lui demandera pour le service général de l'immeuble et/ou du complexe immobilier. Ils n'auront d'ordre à recevoir que du syndic, ceci sans préjudicier à la déférence dont ils devront faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble, ou du complexe immobilier.

SECTION IX.ARTICLE SEPTANTE - EMMÉNAGEMENTS - DEMÉNAGEMENTS-
DEGATS.

L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur et ce, au moyen d'un dispositif de levage installé par l'entrepreneur désigné à cette fin.

Toutes dégradations commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble au cours de ces déménagements ou emménagements, seront supportés par celui qui aura ordonné ceux-ci, et sur demande lui adressée par le syndic avec facture justificative.

Après chaque emménagement ou déménagement, le syndic sera appelé à constater l'état des lieux.

SECTION X.

ARTICLE SEPTANTE ET UN - CONTRADICTION AVEC LA LOI.

Au cas où les dispositions spéciales ou règlements établis par une autorité légale seraient en contradiction avec ce qui précède, concernant l'aspect général, ce sont les dispositions légales qui feront la loi entre les parties.

ARTICLE SEPTANTE-DEUX - CLAUSE COMPROMISSOIRE.

Le syndic est obligatoirement la première instance à qui doit être soumis un litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes. La partie la plus diligente lui expose succinctement par écrit, l'affaire et lui demande de convoquer chez lui une réunion de conciliation. Le syndic donne son avis dans le plus court délai possible. Si le litige persiste, il sera ensuite porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation. Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord persiste, on aura recours à l'arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

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

Sa sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui ; elle sera à l'abri de tout recours, tant ordinaire qu'extraordinaire.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage.

ARTICLE SEPTANTE-TROIS - DIVERS.

Le présent règlement général de copropriété 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 les 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 devront s'engager 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 par chaque intéressé dans l'immeuble.

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE - DISPOSITION TRANSITOIRE.

Il est fait référence dans le présent acte et ses annexes, à maintes reprises, à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, laquelle loi modifie et complète la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, laquelle avait inséré dans le code civil un article 577bis révisant et complétant les dispositions du code civil relatives à la copropriété. Or, cette loi n'entrera en vigueur que le premier août mil neuf cent nonante-cinq.

Néanmoins, toutes les dispositions du présent acte et de ses annexes qui font référence à ladite loi, ne sont pas en contradiction avec les lois actuellement en vigueur.

Elles peuvent dès lors être appliquées immédiatement, étant entendu toutefois que jusqu'au premier août mil neuf cent nonante-cinq, elles sont supplétives, de sorte qu'il pourrait y être dérogé jusqu'à cette date par les parties intéressées.

Jusqu'à cette date, l'association des copropriétaires de l'immeuble n'aura en outre pas la personnalité juridique.

Toutefois, dès le premier août mil neuf cent nonante-cinq et pour autant qu'à cette date, il existe au moins deux copropriétaires différents de lots dans l'immeuble et que l'acte de base avec règlement de copropriété y annexé ait été transcrit au bureau des hypothèques compétent, l'association formée par ces copropriétaires acquièrera la personnalité juridique, sous la dénomination "association des copropriétaires" suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble, savoir :

- "Association des Copropriétaires Le Jardin de ma Campagne", pour le complexe immobilier;

- "Association des Copropriétaires Le Jardin de ma Campagne - Bloc A", pour l'immeuble.

Elle aura son siège dans l'immeuble.

Pour tout ce qui concerne les pouvoirs, les compétences, les modes de dissolution et de liquidation de cette "association des copropriétaires", il est référé aux dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

Pour tout ce qui n'est pas réglé explicitement par les présentes, il sera fait référence à la loi.

CHAPITRE CINQ.

DIVERS1. FRAIS DU PRESENT ACTE DE BASE.

La quote part des acquéreurs dans les frais de l'acte de base et ses annexes constituant une charge commune et répartie comme telle, est fixée forfaitairement à huit francs par cent millième.

2. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

3. ELECTION DE DOMICILE.

Les comparants font élection de domicile en leur demeure et siège social susindiqués.

DONT ACTE.

Fait et passé,
Date et lieu que dessus.

Lecture faite, les comparants et Nous, Notaire,
avons signé.

(suivent les signatures)

Enregistré cinquante-quatre rôles sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994

Vol 18 Fol 39 Case 06

Reçu mille francs (1.000)

Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

ANNEXES, -

SUIVENT LES PLANS

MAITRE DE L'OUVRAGE

VIRGILIUS SA

216 av. Marcel Thiry 1200 Bruxelles.

Etablis par Bureau ALTA

Place E. Flagey 28A

1050 BRUXELLES

Tél 02/646.48.20 Fax 02/646.27.06

PROJET : 1ère Phase

Rénovation des bâtiments à front de la chaussée de
Waterloo

Construction de Parking en sous-sol

Aménagement des zones de recul accessibles
au public.

Cinquante-septième Rôle.

PLAN N° 3.12 BIS
2ième sous-sol
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994
Vol 28 Fol 32 Case 18
Reçu mille francs (1.000)
Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

PLAN N° 3.13 BIS
1er sous-sol
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994
Vol 28 Fol 32 Case 18
Reçu mille francs (1.000)
Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

PLAN N° 3.14
Rez-de-chaussée
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994
Vol 28 Fol 32 Case 18
Reçu mille francs (1.000)
Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

PLAN N° 3.15
1er étage
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994
Vol 28 Fol 32 Case 18
Reçu mille francs (1.000)
Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

PLAN N° 2.18 BIS
4ième étage
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994
Vol 28 Fol 32 Case 18
Reçu mille francs (1.000)
Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

PLAN N° 2.18
4ième étage variante
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994
Vol 28 Fol 32 Case 18
Reçu mille francs (1.000)
Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

PLAN N° 3.19 BIS
Comble habitable
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994
Vol 28 Fol 32 Case 18
Reçu mille francs (1.000)
Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

PLAN N° 3.19
Comble habitable variante
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994
Vol 28 Fol 32 Case 18
Reçu mille francs (1.000)
Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

MEZZANINE
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994
Vol 28 Fol 32 Case 18
Reçu mille francs (1.000)
Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

PLAN N° 2.01
Implantation et P.P.A.
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994
Vol 28 Fol 32 Case 18
Reçu mille francs (1.000)
Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

Cinquante-huitième Rôle.

PLAN N° 2.01
Implantation et P.P.A. Feuille N°2
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994
Vol 28 Fol 32 Case 18
Reçu mille francs (1.000)
Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

PLAN N° 3.12 BIS
2ième sous-sol
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994
Vol 28 Fol 32 Case 18
Reçu mille francs (1.000)
Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

PLAN N° 3.13 BIS
1er sous-sol
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994
Vol 28 Fol 32 Case 18
Reçu mille francs (1.000)
Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

PLAN N° 3.14 BIS
REZ-DE-CHAUSSEE
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994
Vol 28 Fol 32 Case 18
Reçu mille francs (1.000)
Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

PLAN N° 3.15
1er étage
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994
Vol 28 Fol 32 Case 18
Reçu mille francs (1.000)
Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

PLAN N° 3.18
4ième étage
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994
Vol 28 Fol 32 Case 18
Reçu mille francs (1.000)
Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

PLAN N° 3.18 BIS
4ième étage
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994
Vol 28 Fol 32 Case 18
Reçu mille francs (1.000)
Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

PLAN N° 3.19
Comble habitable variante
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994
Vol 28 Fol 32 Case 18
Reçu mille francs (1.000)
Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

PLAN N° 3.19 BIS
Comble habitable
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994
Vol 28 Fol 32 Case 18
Reçu mille francs (1.000)
Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

PLAN N° 3.21
Façade chaussée de Waterloo
Façade sur Parc
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994
Vol 28 Fol 32 Case 18
Reçu mille francs (1.000)
Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

Cinquante-neuvième Rôle.

PLAN N° 3.22
Façade rue du Tabellion
Façade rue Africaine
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994
Vol 28 Fol 32 Case 18
Reçu mille francs (1.000)
Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

PLAN N° 3.23
Coupe Axe K
Coupe Axe O
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994
Vol 28 Fol 32 Case 18
Reçu mille francs (1.000)
Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

PLAN N° 3.24
Coupe Axe 8
Coupe Axe 14
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994
Vol 28 Fol 32 Case 18
Reçu mille francs (1.000)
Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

PLAN N° 3.64
Mezzanine
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi
à Ganshoren, le 27/12/1994
Vol 28 Fol 32 Case 18
Reçu mille francs (1.000)
Le Receveur a.i. signé F. MARLIERE.

ANNEXES, -