



ETUDE

DE

MAITRE BERNADETTE INGEVELD

Notaire

RUE DE L'ABBAYE 54
À IXELLES

ACTE DE BASE

COPIE

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DEUX LE DEUX MAI
Devant nous Maitre André INGEVELD, Notaire à Ixelles.

ONT COMPARU

I. Monsieur Simon Haïm, négociant, né à Rio Gran-

d
f
i
g
r
c
r
v
l
l
h
c
y
l
c
t
c
e
c
f
r
c
t
c
l
e
n
c
t
e
v
t
v
e
r
s
d
c
d
c



MIER FEUILLET

Handwritten signatures and initials, including 'D' and 'K'.

chacun a concurrence de moitié indivise.

ORIGINE DE PROPRIETE

d

"L'acte prérappelé du ministère de MaitreGroensteen en date du trois avril mil neuf cent cinq, contient les stipulations ci-après littéralement reproduites :

"L'acquéreur devra se conformer aux règlements imposés par les autorités, ainsi qu'à l'arrêté royal du six février mil huit cent nonante six, il ne pourra construire, à moins de neuf mètres cinquante centimètres de la limite de l'avenue de Tervueren, ni laisser subsister dans cette zone des talus qui auront plus de huit centimètres de pente par mètre, il devra se cloturer au moyen d'un grillage de fer reposant sur un soubassement en pierre de taille de vingt cinq centimètres de hauteur sur vingt centimètres de largeur maximum. Ce grillage ne pourra dépasser la hauteur maximum d'un mètre quatre vingts centimètres, soubassement compris, des grillages identiques seront établis dans la zone de recul de neuf mètres cinquante centimètres, suivant les axes mitoyens de la propriété normalement à l'axe de l'avenue. Il lui est interdit pour lui et ses ayants droit d'établir ou de permettre d'y établir un débit de boisson."

"L'acte reçu par Maitre Hap notaire à Etterbeek le dix neuf mai mil neuf cent cinq, contient la stipulation suivante :

"Il sera interdit à Monsieur Daye d'établir ou de laisser établir sur le terrain vendu une industrie ou un négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment un débit de boisson."

"L'acte reçu par le dit notaire Hap en date du vingt quatre avril mil neuf cent onze contient la même clause que celle insérée dans l'acte prérappelé du dix neuf mai mil neuf cent cinq."

"L'acte reçu par le dit notaire Groensteen en date du quinze avril mil neuf cent treize, contient les stipulations ci-après littéralement reproduites :

"Les acquéreurs devront se conformer aux règlements imposés par les autorités, ainsi qu'à l'Arrêté Royal du six février mil huit cent nonante six; ils ne pourront laisser subsister de la zone de non batisse des talus qui auront plus de huit centimètres de pente par mètre."

"Il est interdit d'établir sur les terrains vendus ou dans les batiments qui y seront érigés tout commerce, industrie ou négoce pouvant incommoder les voisins par insalubrité ou autrement; sont notamment interdits: les usines à vapeur, les brasseries, distilleries, les magasins de charbon, de bois à bruler, d'engrais, de chaux, de bières, de liqueurs, d'huile, ainsi que les débits de boissons, les commerces de viandes et de poissons et en général toutes les industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du vingt neuf janvier mil huit cent soixante trois sur la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes."

"Les terrains ne pourront sous aucun prétexte servir de sortie, ni d'agrandissement à l'un des commerces ou établissements susénoncés."

Tous acquéreurs d'éléments privatifs composant l'immeuble régi par le présent acte seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant des dites stipulations pour autant qu'elles soient encore d'application.

CET EXPOSE ETANT FAIT, Monsieur Keller et Madame DeHaye, bénéficiaires du droit d'accession déclarent a



X 925506

DEUXIEME FEUILLET

[Handwritten signatures and initials]

voir fait établir les plans de l'immeuble Résidence des Gaules à ériger sur l'emplacement des deux hotels de maitres prébités par Monsieur l'Architecte Jean DELHAYE, demeurant à Bruxelles 2 avenue Palmerston et avoir soumis ces plans aux autorités compétentes, en vue de l'octroi de l'autorisation de bâtir.

L'autorisation de bâtir suivant ces plans a été accordée, savoir :

1) Par le Ministère des Travaux Publics et de la Re construction service de l'Urbanisme suivant décision du six avril mil neuf cent soixante deux sous les indications 76/AB/1558/I392;

2) par l'administration communale d'Etterbeek suivant décision du douze avril mil neuf cent soixante deux, ré gistre 1392.

Ces plans ont été réunis en un recueil dont chaque feuillet a été signé ne varietur par les parties et nous no taire, recueil qui demeurera ci-annexé faisant partie intégrante du présent acte de base.

Monsieur Keller et Madame Delhaye s'obligent solida rement et indivisiblement à construire l'immeuble Résidence des Gaules conformément au recueil de plans ci-annexé et con formément aux conditions mises à l'octroi de l'autorisation de bâtir, l'immeuble devant leur appartenir quant aux construc tions à chacun d'eux pour moitié indivise.

Ces plans sont analysés ci-après.

LE PREMIER FEUILLET DE CE RECUEIL DE PLANS FIGURE

1°) LE NIVEAU DU DEUXIEME SOUS SOLS :

On y remarque : a) des parties communes : l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa trémie, les dégagements des caves

b) Trente trois caves privatives destinées à servir d'accessoires aux appartement et studio composant l'immeuble

Ces caves sont respectivement dénommées : E.quatre E.cinq, F.un, F.deux, C.cinq; C.trois, C.quatre, F.R, C.R, C. deux, C.Un, B.cinq; B.quatre, B.trois, B.deux, B.un; D.deux D.trois, D.quatre et D.cinq; E.R, E.un, E.deux et E trois; la grande cave portant le numéro six à l'arrière de l'immeuble; Les caves D.un, D.R, A.cinq, A.quatre, A.trois, A.deux, A.un et A.R;

2°) LE NIVEAU DU PREMIER SOUS SOL :

On y remarque : a) des parties communes : les élé ments se trouvant dans la zone de recul et notamment les deux cuves à mazout; entrée de service, local des compteurs, gara ge des vélos, cabine de transformation, emplacement pour voi tures d'enfants, deux locaux intitulés remises des poubelles; la chaufferie avec les éléments qui s'y trouvent : chaudière pour le chauffage, chaudière pour l'eau chaude, les brûleurs boiler etc.. l'escalier et sa cage l'ascenseur et sa cage, le réseau des égouts; les locaux réservés à la concierge : cave concierge, hall d'entrée, ~~conciergerie~~ living de la concier ge, toilette et water-closet, cuisine et chambre ces deux pièces donnant comme le living sur le jardin ou cour arrière, égale ment partie commune;

b) des parties privatives :

I.- Un garage à front de l'avenue de Tervueren, com portant :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Le garage proprement dit avec sa porte d'entrée vers l'avenue de Tervue ren et à l'arrière une porte d'accès à l'intérieur de l'immeu ble;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Trente/ dixmillièmes des parties communes dont le terrain prédécrit.

2.- Dix caves privatives destinées à servir d'accessoires aux appartements, studios composant l'immeuble.

Ces caves sont respectivement dénommées : cave six F.cinq, F.quatre et F.trois; G.cinq, G.quatre, G.trois, G.deux G.un et G.R;

Ces caves comme celles se trouvant au niveau du deuxième sous sol n'ont pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles accessoires des appartements et studios dont ces caves dépendent.

Ces caves ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires d'appartements et studios composant l'immeuble Résidence des Gaules; elles ne peuvent être occupées que par des occupants ou propriétaires d'appartements et studios de l'immeuble.

Il peut être procédé à des échanges de caves mais ces échanges constituant des aliénations immobilières doivent être constatés par acte notarié.

LE DEUXIEME FEUILLET DE CE RECUEIL DE PLANS FIGURE

1) Un plan de situation de l'immeuble dans le quartier;

2) Le plan du niveau rez de chaussée;

On y remarque :

a) des parties communes : les éléments se trouvant dans la zone de recul; le porche d'entrée, le hall, dégagement commun, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa trémie studios.

1°) En façade avenue de Tervueren, à l'extrême gauche en regardant de la dite avenue la façade principale ~~comportant~~ LE STUDIO A, comportant :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Hall, salle de bain, studio avec kitchenette et balcon;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Deuxcent treize/dixmillièmes des parties communes dont le terrain;

2°) En façade avenue de Tervueren, au centre de l'immeuble à droite de l'entrée en regardant de la dite avenue la façade principale, le STUDIO C comportant :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Hall, vestiaire et salle de bain, studio avec kitchenette;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Deuxcent septante/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

3°) En façade avenue de Tervueren, à l'extrême droite en regardant de la dite avenue la façade principale de l'immeuble, LE STUDIO D, comportant :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Hall, salle de bain, studio avec kitchenette et balcon;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Deuxcent dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

4°) En façade arrière, LE STUDIO E à l'extrême gauche en regardant du fond de la propriété la façade arrière de l'immeuble, comportant :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Hall, salle de bain, studio avec kitchenette;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Cent quatre vingt quatre/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

5°) En façade arrière, au centre de l'immeuble le STUDIO F, comportant :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Hall, salle de bain, studio avec kitchenette, balcon;



X 9 504

TROISIEME FEUILLET

[Handwritten signatures and initials]

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Cent quatre vingt neuf/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

6°) En façade arrière, à droite en regardant du fond de la propriété la façade arrière de l'immeuble le STUDIO G, comportant :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Hall, salle de bain, studio avec kitchenette;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Cent quatre vingt cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

3.- LE NIVEAU DE L'ETAGE NORMAL :

On y remarque : a) des parties communes : l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa trémie, les paliers communs;

b) des parties privatives : sept appartements studios par niveau, soit du premier au cinquième étage inclus.

1°) LES STUDIOS DE TYPE A, en façade avenue de Tervueren, à l'extrême gauche en regardant de la dite avenue la façade principale de l'immeuble, sont dénommés Studio A.UN au premier étage, A.DEUX au deuxième étage, A.TROIS au troisième étage, A.QUATRE au quatrième étage et A.CINQ au cinquième étage; chacun de ces appartements studio de type A comporte:

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Hall, salle de bain, studio avec kitchenette et balcon à front de l'avenue de Tervueren;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Cent cinquante cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain;

2°) LES STUDIOS DE TYPE B, en façade avenue de Tervueren, au centre gauche du dit immeuble en regardant de cette avenue la façade principale, sont dénommés B.UN au premier étage, B.DEUX au deuxième étage, B.TROIS au troisième étage, B.QUATRE au quatrième étage et B.CINQ au cinquième étage; chacun de ces appartements studio de type B, comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Hall, salle de bain, studio avec kitchenette;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Deux cent soixante et un/dixmillièmes des parties communes dont le terrain assiette de l'immeuble.

3°) LES STUDIOS DE TYPE C, en façade avenue de Tervueren, au centre droit de l'immeuble en regardant celui-ci de la dite avenue, sont dénommés C.UN au premier étage, C.DEUX au deuxième étage, C.TROIS au troisième étage, C.QUATRE au quatrième étage et C.CINQ au cinquième étage; chacun de ces appartements studio de type C comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Hall d'entrée, salle de bain, studio avec kitchenette;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Deux cent soixante trois/dixmillièmes des parties communes dont le terrain assiette de l'immeuble.

4°) LES STUDIOS DE TYPE D, en façade avenue de Tervueren, à l'extrême droite en regardant de la dite avenue la façade principale, sont dénommés Studio D.UN au premier étage, D.DEUX au deuxième étage, D.TROIS au troisième étage, D.QUATRE au quatrième étage et D.CINQ au cinquième étage; chacun de ces appartements studio de type D comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Hall d'entrée, salle de bain, studio avec kitchenette, balcon en façade de l'avenue de Tervueren;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Deux cent dixmillièmes des parties communes dont le terrain précité.

5°) LES STUDIOS DE TYPE E, en façade arrière, à gauche

che en regardant du fond de la propriété la façade arrière de l'immeuble, sont dénommés STUDIO E. Un au premier étage, E.DEUX au deuxième étage, E.TROIS au troisième étage, E.QUATRE au quatrième étage et E.CINQ au cinquième étage; Chacun de ces appartements studio de type E comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Hall salle de bain, studio avec kitchenette;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Cent quatre vingt quatre/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

6°) LES STUDIOS DE TYPE F, en façade arrière au centre de l'immeuble sont dénommés F.UN au premier étage, F.DEUX au deuxième étage, F.TROIS au troisième étage, F.QUATRE au quatrième étage et F.CINQ au cinquième étage; chacun de ces appartements studio de type F comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Hall d'entrée, salle de bain, ~~studio~~ studio avec kitchenette, balcon en façade arrière ;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Cent quatre vingt neuf/dixmillièmes des parties communes dont le terrain prédécrit.

7°) LES STUDIOS DE TYPE G, en façade arrière, à l'extrême droite en regardant du fond de la propriété la façade arrière de celle-ci, sont dénommés Studio G.UN au premier étage, G.DEUX au deuxième étage, G.trois au troisième étage G.QUATRE au quatrième étage et G.CINQ au cinquième étage; chacun de ces studios du type G comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Hall d'entrée, salle de bain, studio avec kitchenette;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Cent quatre vingt cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain prédécrit.

LE TROISIEME FEUILLET DU RECUEIL DE PLANS FIGURE

1) Le niveau du sixième étage : on y remarque :

a) des parties communes : le palier commun, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa trémie;

b) Une partie privative étant l'appartement du sixième étage qui comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Hall d'entrée, vestiaire et water-closet; en façade avenue de Tervueren : bureau, living et chambre un, ces trois pièces bordées d'une terrasse; office, cuisine donnant sur terrasse en façade arrière; petite salle à déjeuner, dégagement et deuxième water-closet; dégagements de nuit, deux salles de bain, lingerie; en façade arrière : chambre deux et chambre trois;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Treize cent quarante quatre/dixmillièmes des parties communes dont le terrain prédécrit.

2) La toiture de l'immeuble, avec les éléments communs qui s'y trouvent : l'arrivée de l'escalier, le local des machineries, les trois monte meubles pivotants, les cheminées de ventilation, l'arrivée des conduits vide poubelles

10 LE QUATRIEME FEUILLET DU RECUEIL DE PLANS FIGURE:

1) La façade principale de l'immeuble avenue de Tervueren;

2) La coupe de l'immeuble;

3) La façade arrière de l'immeuble.

Les plans ci dessus analysés pourront subir les modifications suivantes :



995509

QUATRIEME FEUILLET

Handwritten signatures and initials.

L'accès aux divers studios
pourront être englobés dans
la partie privative de l'appar-
tement formé par la réunion
de ces studios, ce fait n'étant
pas de nature à modifier
les quotités des parties com-
munes affectées à l'appar-
tement; un plan déterminant
ne exclusivement et complète-
ment sur les parties com-
munes; le coconces des co-
propriétaires ne sera pas
requi pour réaliser ces
modifications, mais ce doit
être réservé aux parties aux
présentes à l'exclusion des
futurs propriétaires.

[Handwritten signatures and initials]

* sauf ce qui est dit ci
dessus.

[Handwritten signatures and initials]

⁵ ~~modifications~~ ⁶ suivantes :

- 1) Celles exigées par les services compétents de l'Urbanisme (Ministère des Travaux Publics) et de l'administration communale d'Etterbeek, ainsi que celles demandées par les administrations publiques ou privées fournissant l'eau, le gaz et l'électricité;
- 2) Celles rendues nécessaires pour améliorer l'utilisation des parties communes ou pour permettre la réunion de plusieurs studios pour en former un ou des appartements plus étendus; *Dans ce dernier cas, le dégrèvement commun permetant*
- 3) Celles nécessitées par l'exécution des travaux de construction, conformément aux règles de l'art de bâtir;
- 4) Celles que l'Architecte de l'immeuble jugera nécessaires pour améliorer l'oeuvre, mais à la condition de ne pas porter atteinte à la propriété privative des copropriétaires, à moins d'accord de ceux-ci

Il est en outre permis :

- A.- de modifier la distribution intérieure des appartements et studios, à la condition de ne pas porter atteinte aux parties communes et de respecter la jouissance paisible des autres occupants de l'immeuble;
- B.- de réunir en un seul, deux ou plusieurs appartements de l'immeuble se trouvant au même niveau; dans ce cas les quotités afférentes aux appartements réunis seront additionnées;
- C.- de prélever sur un appartement une pièce ou partie de pièce pour la joindre à l'appartement voisin; les quotités afférentes aux appartements devant subir les modifications seront alors redistribuées par les soins du notaire détenteur de la minute de l'acte de base sur les conseils de l'Architecte de l'immeuble.

D.- de revenir après modifications, à la conception première ou à toute autre; mais il ne pourra jamais y avoir plus de six appartements au niveau du rez de chaussée et plus de sept appartements aux autres niveaux.

En cas de modifications, soit des parties communes soit des parties privatives, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble et son défaut d'un architecte agréé par l'assemblée générale de l'immeuble statuant à la simple majorité des voix; dans ce cas les honoraires de l'Architecte seront à la charge exclusive des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Les modifications dont question ci dessus seront cas échéant constatées soit par un acte rectificatif de l'acte de base, soit par l'acte particulier de vente de l'appartement modifié auquel sera joint un plan figurant les modifications apportées à la distribution primitive.

Chaque appartement de l'immeuble comporte outre l'éléments repris dans la description ci dessus une cave portant la même dénomination que l'appartement et située au niveau du premier ou du deuxième sous sol, l'appartement du sixième étage comportant plusieurs caves.

DECLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

Madame Delhaye, Monsieur Keller bénéficiaires du droit d'accession et pour autant que de besoin Monsieur et Madame Haim représentés comme dit ci dessus, déclarent approuver la division de l'immeuble, conformément aux descriptions données ci-avant et aux plans annexés au présent acte. Par le fait de cette déclaration de volonté consentie au présent acte, l'immeuble RESIDENCE DES GAULES comportera un garage au niveau du premier sous sol, six app

tements studios au niveau du rez de chaussée et sept appartements studios au niveau à chaque niveau : premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étage et un appartement au niveau du sixième étage.

Chacun de ces éléments privatifs est érigé en fond distinct et comporte outre la partie en propriété privative et exclusive le nombre de dixmillièmes ci-avant déterminé dans les parties communes, dont le terrain et ce à titre d'accessoire inséparable.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

En vue de prévenir toutes difficultés dans les rapports de voisinage, de propriété, de copropriété et autres et d'assurer l'administration des parties communes, leur entretien, leur réparation, leur conservation et éventuellement leur reconstruction et celle de tout l'immeuble, les comparants ont établi un règlement général de copropriété, comportant un statut réel et un règlement d'ordre intérieur.

Ce règlement oblige les comparants, propriétaires originaires de tous les éléments privatifs et communs de l'immeuble et il oblige leurs successeurs et ayants droit à tous titres.

La première partie de ce règlement : le statut réel s'impose à tous les copropriétaires, titulaires de droits réels, présents et à venir, ainsi qu'à leurs héritiers et successeurs à tous titres.

Les dispositions de ce statut sont immuables ne pouvant être modifiées qu'avec l'accord unanime des copropriétaires de l'immeuble pris en assemblée générale et qu'il devra être constaté par acte notarié, à transcrire au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Le règlement d'ordre intérieur concerne la jouissance de l'immeuble et les détails de la vie en commun; il peut être modifié par décision prise en assemblée générale aux conditions de majorité fixées par le dit règlement et ces modifications seront constatées par les procès verbaux des assemblées générales, indiquant de manière précise les modifications adoptées par l'assemblée; le texte des nouveaux articles ou des articles modifiés devra figurer dans le livre de gérance, contenant la copie des procès verbaux des assemblées générales.

Ce livre de gérance devra être tenu à la disposition de tous les copropriétaires ou ayants droit qui désireront en prendre connaissance, mais à l'endroit fixé par l'assemblée générale car ce document constitue une des archives de l'immeuble.

Ce règlement général de copropriété a été lu en entier aux comparants qui ont déclaré l'approuver et s'obligent à le respecter et à l'imposer à leurs cocontractants; ce document dont chaque feuillet a été paraphé, a ensuite été signé et paraphé par les comparants et par nous notaire, après avoir été revêtu de la mention d'annexe; il demeurera annexé au présent acte dont il fait partie intégrante et il sera transcrit avec l'expédition des présentes au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

CAHIER DES CHARGES DESCRIPTIF

Madame Delhay et Monsieur Keller qui feront construire l'immeuble ont fait établir un cahier des charges contenant la description des matériaux qui seront uti

[Handwritten signatures and initials]

lisés pour la construction tant des parties communes que de parties privatives de l'immeuble.

Un exemplaire de cette description dont chaque feuillet a été paraphé par les parties et nous notaire a ensuite été signé par les comparants et nous notaire et demeurera annexé au présent acte.

Toutefois cette description n'étant pas génératrice de droits réels immobiliers ne sera pas reproduite dans l'expédition du présent acte, qui sera soumise à la transcription; tout acquéreur d'appartement, studio ou garage a le droit de demander au notaire détenteur de la minute du présent acte une expédition ou un extrait certifié conforme de cette description dont il devra supporter le coût.

MITOYENNETES

Le coût des mitoyennetés à acquérir éventuellement pour assurer la construction de l'immeuble incombe à Madame Delhaye et à Monsieur Keller.

Mais ceux-ci se réservent le droit réel de mitoyenneté des pignons et autres murs susceptibles de devoir être acquis par les bâtisseurs sur les terrains voisins.

Cette réserve est faite pour permettre à Madame Delhaye et à Monsieur Keller de percevoir à leur profit exclusif et sur leur simple quittance les indemnités qui pourraient être dues; ils auront en conséquence le droit de signer seuls le procès verbal de mesurage et d'estimation de ces mitoyennetés dont ils pourront faire le transfert aux voisins bâtisseurs.

Si pour la perfection de l'opération, le concours des copropriétaires de l'immeuble était jugé nécessaire, ceux-ci devront prêter gracieusement et à première demande leur concours, quand il leur sera demandé et cela à peine de dommages et intérêts fixé à titre de clause pénale à cinquante francs par personne et par jour de retard.

Le fait pour Madame Delhaye et Monsieur Keller de se réserver ce droit réel de mitoyenneté ne les obligera pas à intervenir dans les frais d'entretien, de conservation, de protection ou de reconstruction de ces murs et aucune action en responsabilité ne pourra être dirigée contre eux, en raison de la présente réserve.

PROGRAMME JURIDIQUE

Madame Delhaye et Monsieur Keller ne sont pas entrepreneurs de profession et de ce fait ils commanderont à des entrepreneurs professionnels choisis souverainement par eux l'exécution des travaux de construction de l'immeuble **SIDENCE DES GAULES**;

L'opération a de ce fait en ce qui les concerne un caractère purement civil et constitue pour eux une gestion de leur patrimoine.

Désirant bénéficier des dispositions contenues dans la loi du vingt deux juin mil neuf cent soixante et dans l'arrêté royal du cinq juillet suivant, Madame Delhaye et Monsieur Keller ~~couseront~~ souscriront la déclaration prévue par ces dispositions par l'envoi d'une lettre recommandée à Monsieur le Contrôleur de la Taxe de Transmission de Bruxelles, *à leur #*

L'amateur d'appartement ~~ou~~ studio ou garage conclura avec les parties aux présentes les conventions suivantes :

I) UN CONTRAT DE VENTE, conclu avec Monsieur et Madame Haïm et portant sur les quotités de terrain accessoire de l'élément privatif acquis; cette vente se fera sans garantie de la nature du sol ou du sous sol ni quant à sa contenance

ont souscrit

[Handwritten signatures and initials]

Déclaration a été enca
gistrée sous numéro 42.

[Handwritten signatures and initials]

nance et aux conditions du présent acte de base reprenant celles figurant dans les actes antérieurs;

2) UN CONTRAT DE VENTE, conclu avec Madame Delhaye et Monsieur Keller et portant sur la quote part dans les parties communes accessoires de l'élément privatif acquis et le cas échéant sur les éléments privatifs qui seraient déjà construits au moment de la conclusion de la convention.

Ces ventes prévues sub 1 et 2 se feront sous les garanties ordinaires de droit, franc quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, avec toutes les servitudes actives et passives et tous les droits et les obligations résultant du présent acte de base.

3) UN CONTRAT D'ENTREPRISE, conclu entre l'acquéreur de l'élément privatif d'une part, Monsieur Keller et Madame Delhaye d'autre part, par lequel le premier nommé devenant maître de l'ouvrage charge Monsieur Keller et Madame Delhaye de l'exécution du parachèvement privatif de l'élément acquis conformément aux plans et cahier des charges restés annexés à l'acte de base, avec le cas échéant les modifications convenues entre parties; ce contrat d'entreprise sera constaté dans l'acte notarié d'acquisition, qui fixera notamment le délai d'achèvement de la partie privative.

L'acte notarié fixera les modalités de paiement des prix de vente et d'entreprise.

A défaut de paiement à l'une des échéances ainsi fixées, la somme due deviendra de plein droit et sans mise en demeure exigible et productive d'intérêts au taux de sept pour cent l'an, net de tous impôts mis ou à mettre.

En outre, après un commandement resté infructueux durant trente jours, à défaut de paiement à l'une des échéances fixées dans l'acte notarié d'acquisition, tout le solde resté dû sur les prix de vente et d'entreprise deviendra de plein droit exigible et productif d'intérêts au taux de sept pour cent l'an, net de tous impôts mis ou à mettre, à partir du commandement jusqu'au paiement et dans ce cas les vendeurs auront la faculté soit de demander la résolution de la vente avec dommages et intérêts, soit de poursuivre l'exécution de la présente convention par toutes voies de droit et notamment par la vente sur voie parée de l'appartement, du studio ou du garage.

Ces intérêts sont stipulés à titre de clause pénale, constitutif de dommages et intérêts dus aux vendeurs en raison de la contravention par l'acquéreur et maître de l'ouvrage de ses obligations, toute la collectivité des copropriétaires est intéressée à la poursuite régulière des travaux et le non paiement des sommes convenues est de nature à ralentir l'exécution des travaux, qui pourront même être suspendus dans l'élément privatif du défaillant, ce qui ne peut cependant se faire qu'en provoquant des perturbations sur le chantier.

Pour sûreté et garantie du paiement du solde resté dû sur le prix de vente, de trois années d'intérêts privilégiés par la loi au taux de sept pour cent l'an, le bien vendu sera grevé par privilège et action résolutoire et il sera pris comme de droit inscription d'office.

En outre l'acquéreur donnera dans l'acte d'acquisition mandat irrévocable à une personne désignée par Madame Delhaye et Monsieur Keller, à l'effet d'affecter en hypothèque

XIEME FEUILLET

15

que spéciale au profit de ces derniers le bien acquis, mais uniquement pour le cas de défaut de paiement à l'une des échéances fixées dans l'acte notarié d'acquisition et ce pour la sûreté et garantie du paiement du solde resté du sur le prix de l'entreprise, de trois années d'intérêts privilégiés par la loi au taux de sept pour cent l'an et d'une somme de dix mille francs pour assurer le remboursement de tous frais de poursuites et d'exécution et autres débours non privilégiés par la loi, l'acte d'affectation hypothécaire devant contenir la stipulation de voie parée et la mention que les frais de l'affectation hypothécaire seront payés et supportés par l'acquéreur.

A défaut par l'acquéreur de donner ce mandat dans l'acte notarié d'acquisition, ce dernier contiendra une affectation hypothécaire au profit de Madame Delhaye et Monsieur Keller pour garantie du paiement des sommes énumérées ci dessus, les frais en résultant étant à charge de l'acquéreur.

Dans l'acte notarié d'acquisition, l'acquéreur s'interdit d'aliéner tout ou partie des biens acquis avant le paiement intégral des prix de vente et d'entreprise; il ne pourra les hypothéquer avant ces paiements, sans l'accord écrit de Madame Delhaye et Monsieur Keller, lesquels ne donneront cet accord que contre délégation sur les sommes empruntées, qui devront être suffisantes pour payer l'intégralité du solde resté du; en considération de cette interdiction, Madame Delhaye et Monsieur Keller pourront s'ils le jugent convenables dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, se réservant dans ce cas la faculté de prendre inscription conventionnelle aux frais de l'acquéreur à défaut de paiement à l'une des échéances, conformément à l'article trente six de la loi hypothécaire.

DUREE DES TRAVAUX - RETARDS - INDEMNITES

Le délai d'achèvement des travaux dans la partie privative sera indiqué dans chaque contrat particulier.

Le délai ainsi fixé sera majoré d'un nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de cas de force majeure à justifier, parmi lesquels conventionnellement figurent, la mise de l'armée sur pied de paix renforcé, les grèves dans l'industrie du Bâtiment et dans celle des transports, les intempéries comme pluies persistantes et gelées, ayant pour effet d'empêcher ou de ralentir l'exécution rationnelle des travaux ou l'approvisionnement du chantier et en outre tous faits et circonstances indépendants de la volonté des entrepreneurs.

Le délai d'achèvement sera également prolongé en cas d'exécution de travaux supplémentaires commandés par le maître de l'ouvrage ou en cas de retard dans le paiement du prix; dans ce dernier cas, le délai d'achèvement sera prolongé d'un nombre de jours égal à celui du retard dans les paiements.

En cas de retard non justifié, l'acquéreur et maître de l'ouvrage aura droit à une indemnité; celle ci sera constituée par une somme d'argent correspondant à l'intérêt au taux de sept pour cent l'an sur les sommes déjà versées par l'acquéreur, à dater de l'exploit d'huissier dont question ci-après jusqu'à la livraison; mais cette indemnité ne sera due que si le retard est reconnu comme n'étant pas justifié et s'il y a eu mise en demeure par exploit d'huissier.

Cette indemnité étant stipulée à titre de clause pénale est exclusive de toute autre sanction.

RECEPTION - LIVRAISON - AGREATION

Dès que les travaux seront terminés dans la partie privative, Madame Delhaye et Monsieur Keller pourront exiger la livraison agréation.

Ils pourront également réclamer la réception des parties communes dès que celles-ci seront achevées.

Mais pour cette dernière réception il sera tenu compte que le chauffage central, l'ascenseur et certains éléments communs font l'objet de réception spéciale et que la peinture des accès communs n'est généralement effectuée que lorsque les personnes devant occuper les appartements s'y sont installés.

La réception des autres éléments communs peut et doit être réalisée avant la réception de ces divers éléments.

La livraison agréation de la partie privative est l'oeuvre du propriétaire de l'élément privatif d'une part et de Monsieur Keller et Madame Delhaye d'autre part représentés par leur Architecte Monsieur Jean Delhaye.

La réception des parties communes est l'oeuvre du délégué des copropriétaires, nommé et muni des pouvoirs nécessaires par l'assemblée générale à la simple majorité des voix et par Monsieur Keller et Madame Delhaye représentés par leur Architecte Monsieur Jean Delhaye.

Au jour fixé par Monsieur Keller et Madame Delhaye il sera procédé à l'examen des ouvrages.

S'il est reconnu que tout a été exécuté conformément aux plans et cahier des charges restés annexés à l'acte de base, le procès verbal le constatera, la livraison sera faite et l'agréation sera définitive.

Si lors de l'examen des ouvrages, il apparaissait que des retouches sont à faire, qu'il existe des malfaçons ou autres manquements, le procès verbal les détaillera minutieusement.

Dans ce cas Madame Delhaye et Monsieur Keller feront immédiatement opérer les redressements nécessaires par les corps de métier à ce qualifiés et quand ce redressement sera opéré, le fait sera constaté de la même manière et mentionné au procès verbal de réception définitive.

Le procès verbal sera dressé en triple exemplaires et signé par chacune des parties, lesquelles retireront l'exemplaire qui leur est destiné.

Si après une mise en demeure faite par simple lettre recommandée à la poste, le maître de l'ouvrage s'il s'agit de la partie privative, les copropriétaires s'il s'agit des parties communes, s'abstiennent durant quinze jours à dater de la dite lettre de prendre les mesures nécessaires pour procéder à la livraison agréation dans le dit délai de quinze jours, Monsieur Keller et Madame Delhaye pourront sur simple requête, demander au Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles la nomination d'un expert, ayant mission d'assister à la séance de livraison agréation.

Le délégué des copropriétaires nommé par l'assemblée générale ou à son défaut l'expert commis de la manière indiquée ci dessus engagera valablement et sans recours tous les copropriétaires des parties communes pour la réception de ces dernières.

L'expert commis de la manière indiquée ci dessus représentera valablement et définitivement le propriétaire de l'élément privatif pour la réception de cet élément.

Madame Delhaye et Monsieur Keller pourront s'opposer à la prise de possession, avant qu'il ne soit procédé à la

DEUXIEME FEUILLET

[Handwritten signatures and initials]

Il sera acquis par le
quel fait de l'acquisition
dans un délai de six mois, com-
mençant à partir de la date
de prise de possession en vertu
des services communs.

[Handwritten signatures and initials]

réception de la partie privative ou également si partie de
prix de vente et d'entreprise n'était pas payé.

A coté de ces livraisons agréation expresse, il
a les agréations tacites.

Ces agréations tacites peuvent résulter soit :

I) de la prise de possession par le maître de l'
ouvrage ou par son ayant cause (locataire) de la partie pri-
vative (appartement, studio ou garage);

Soit 2) du paiement intégral des prix de vente
d'entreprise, non accompagné de réserves détaillées et pré-
cises. Soit 3) *En ce qui concerne la réception des parties communes, celle-ci*

Si le maître de l'ouvrage prend possession de l'
élément privatif, malgré l'opposition des vendeurs, ceux-ci
seront en droit de prendre immédiatement aux frais du maî-
tre de l'ouvrage, inscription hypothécaire pour sûreté du
solde resté du sur les prix de vente et d'entreprise, ces
sommes devenant immédiatement exigibles par le fait de cet-
te prise de possession et les vendeurs pourront en poursui-
vre le recouvrement, sans opposition possible de la part
du maître de l'ouvrage.

La livraison agréation couvrira définitivement
tous vices apparents.

Le maître de l'ouvrage conservera uniquement son
recours contre Madame Delhaye et Monsieur Keller pour vices
cachés et contre les entrepreneurs ayant exécuté effective-
ment les ouvrages, dans les limites de la responsabilité
cennale qui grève également l'Architecte.

REAJUSTEMENT DES PRIX

Les prix de vente et d'entreprise fixés dans les
conventions particulières avec les acquéreurs ont été fixés
forfaitairement, en tenant compte du cout des salaires de
la main d'oeuvre utilisée dans l'industrie du Batiment à
date du premier mai mil neuf cent soixante deux.

Les salaires pour la facilité des calculs sont
sés représenter forfaitairement quarante pour cent du pri-
total de la construction; il faut entendre le mot salaire
dans le sens le plus large, ce mot comprenant également les
versements de la sécurité sociale, allocations familiales
congrés payés etc..

Toute augmentation ou diminution officielle des
salaires pour les ouvriers et employés du Batiment et des
transports entrainera une augmentation ou une diminution
proportionnelle des prix relatifs aux constructions non
core édifiées au moment ou ces fluctuations surviendront.

FRAIS A SUPPORTER PAR LES PROPRIETAIRES

En plus de leur prix d'acquisition, les acqué-
d'appartementw studio et garage paieront et supporteront

A. AU TITRE DE CHARGES COMMUNES :

1) Les frais de chauffage à allure modérée de l'
immeuble avant la livraison; ces frais sont effectués en
vue d'assécher les locaux et de hater leur habitabilité et
ce chauffage est de nature à protéger contre l'humidité cer-
tains éléments de la construction;

2) La quote part dans les frais de l'acte de base
Ces frais sont fixés à quatre francs par dixmilli-
me; le paiement de cette quote part ne donne droit qu'à une
copie sur papier libre de l'acte de base (cet acte propre-
ment dit et le règlement de copropriété);

Dans ces frais sont compris le cout de l'expédi-
tion de l'acte de base, qui sera soumise à la transcripti-
on et remise au gérant de l'immeuble pour être rangée par lui
parmi les archives de l'immeuble

B.- AU TITRE DE CHARGES PARTICULIERES :

1) Les frais de l'acte notarié constatant authentiquement la convention intervenue dans le cadre du programme fixé au présent acte de base, y compris la taxe de facture sur les constructions restant à ériger; cette dernière taxe fixée actuellement à six pour cent devra être payée à la signature de l'acte notarié d'acquisition;

2) Les frais de placement et de raccordement des compteurs particuliers de l'eau, ~~du gaz~~ et de l'électricité. Tous ces frais devront être supportés par les acquéreurs, quel que soit le moment de leur acquisition.

M A N D A T

Monsieur John-Keller et Madame Delhaye-Keller assistée et autorisée de son époux prénommé déclarent par les présents constituer pour leur mandataire spécial : Monsieur Jean DELHAYE, Architecte, demeurant à Bruxelles, 2 avenue Palmerston.

Auquel ils donnent pouvoirs de pour eux et en leur nom :

Vendre aux prix, charges et conditions que le mandataire estimera convenir les éléments privatifs composant l'immeuble Résidence des Gaules, plus amplement décrits ci-avant avec leurs quote parts dans les parties communes, terrain excépté, conclure tous contrats d'entreprise avec les acquéreurs pour l'exécution de ce parachèvement privatif aux prix, charges et conditions que le mandataire estimera convenir.

Toucher tout ou partie des prix de vente et d'entreprise, soit des acquéreurs, soit de bailleurs de fonds payant à la demande et en acquit des acquéreurs et moyennant subrogation, subroger ces derniers dans tous les droits des vendeurs, en donner bonnes et valables quittances.

Fixer les modalités de paiement de la partie non payée des prix de vente et d'entreprise, dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office et d'une manière générale fixer les conditions relatives à ces ventes et entreprises.

Aux effets ci dessus passer et signer tous actes et pièces, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

ELECTION DE DOMICILE

En vue de l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives pré indiquées.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Au vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi, le notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties tels qu'ils sont ci dessus mentionnés.

DONT ACTE.

Fait et passé à Ixelles en l'étude.

Lecture faite les parties, Monsieur et Madame Haïm représentés comme dit ci dessus ont signé avec nous Notaire.

Delhay *John-Keller* *Delhaye-Keller*
Delhay *Haïm* *Notaire*

approuvé la rature
dix sept mots nuls

Delhay
Haïm
Notaire

Enregistré *haut* rôle *taxe* renvoi
Bureau, le 4 mai 1962.
Vol. 23 fol. 60 case 24
Reçu : *Cent francs*

100

Le Receveur
R. Evrard
R. Evrard

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

DESTINE A REGIR UN IMMEUBLE DIVISE EN APPARTEMENTS DENOMME RESIDENCE DES GAULES SITUE A ETTERBEEK AVENUE DE TERVUEREN I ET I/A A L'ANGLE DE L'AVENUE DES GAULOIS A ERIGER SUR UN TERRAIN PRESENTANT A FRONT DES DITES AVENUES DES FACADES RESPECTIVES DE DIX SEPT METRES NONANTE CENTI METRES ET ONZE METRES TRENTE CENTIMETRES ET CONTENANT EN SUPERFICIE D'APRES TITRE CINQ ARES CINQUANTE CENTIARES SEPTANTE SIX DIXMILLIARES.

CHAPITRE PREMIER : EXPOSE GENERAL

ARTICLE UN :

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis paragraphe premier du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre) il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble RESIDENCE DES GAULES, réglant toute ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels 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 DEUX :

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

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

ARTICLE TROIS :

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

CHAPITRE DEUXIEME : STATUT DE L'IMMEUBLE

SECTION I : COPROPRIETE INDIVISE

ET PROPRIETE PRIVATIVE

ARTICLE QUATRE :

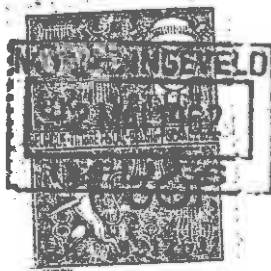
L'immeuble comporte des parties privatives dont chacune appartient en propriété privative et exclusive à un copropriétaire de l'immeuble et des parties communes dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires de l'immeuble et à chacun d'eux pour une fraction.

Les parties privatives sont dénommées appartements avec leurs caves et garage . 22

ARTICLE CINQ :

PREMIER FEUILLET

Handwritten signatures and initials:
1. [Signature]
2. [Signature]
3. [Signature]



Les parties communes sont divisées en dix mille/dixmillièmes attribués aux appartements et garages dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs

ARTICLE SIX :
TABLEAU INDIQUANT LES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES JOINTES A CHACUN DES ELEMENTS PRIVATIFS COMPOSANT L'IMMEUBLE RESIDENCE DES GAULES :

Au niveau du premier sous sol, un garage comportant : trente/dixmillièmes des parties communes...30/10.000

Au niveau du rez de chaussée :

Le studio A :deux cent treize/dixmillièmes des parties communes.....213/10.000

Le studio C: deux cent septante/dixmillièmes des parties communes.....270/10.000

Le studio D: deux cent/dixmillièmes....200/10.000

Le studio G: cent quatre vingt quatre dixmillièmes des parties communes.....184/10.000

Le studio F: cent quatre vingt neuf/dixmillièmes des parties communes.....189/10.000

Le studio G:cent quatre vingt cinq/dixmillièmes des parties communes.....185/10.000

Au niveau des étages (du premier au cinquième étage inclus) :

Les studios de type A, à front de l'avenue de Tervueren, coté Tervueren, à l'extrême gauche de l'immeuble en regardant de l'avenue la façade principale de l'immeuble, dénommés A.UN au premier étage, A.deux au deuxième étage, A.trois au troisième étage, A.quatre au quatrième étage et A.cinq au cinquième étage, chacun de ces studios comportant cent nonante cinq/dixmillièmes des parties communes ensemble neuf cent septante cinq/dixmillièmes des parties communes.....975/10.000

Les studios de type B en façade avenue de Tervueren centre gauche de l'immeuble, dénommés B.un au premier étage, B.deux au deuxième étage, B.trois au troisième étage, B.quatre au quatrième étage et B.cinq au cinquième étage comportant chacun deux cent soixante et un/dixmillièmes des parties communes soit ensemble treize cent et cinq/dixmillièmes des parties communes.....1305/10.000

Les studios de type C, en façade avenue de Tervueren au centre droit de l'immeuble, dénommés C.UN au premier étage, C.deux au deuxième étage, C.trois au troisième étage, C.quatre au quatrième étage et C.cinq au cinquième étage comportant chacun deux cent soixante trois/dixmillièmes des parties communes, soit ensemble treize cent quinze dixmillièmes des parties communes.....1315/10.000

Les studios de type D, en façade avenue de Tervueren, à l'extrême droite de l'immeuble en regardant de l'avenue la façade principale dénommés D.UN au premier étage, D.deux au deuxième étage, D.trois au troisième étage, D.quatre au quatrième étage et D.cinq au cinquième étage comportant chacun cent quatre vingt quatre/dixmillièmes, ensemble neuf cent vingt/dixmillièmes....1.000/10.000

Les studios de type G, en façade arrière à droite en regardant du fond de la propriété la

/deux cents/dixmillièmes des parties communes ensemble mille...

Handwritten notes and signatures:
ANK
D
aus
D.

façade arrière de l'immeuble, dénommés G.UN au premier étage, G.DEUX au deuxième étage, G.TROIS au troisième étage, G.QUATRE au quatrième étage et G.CINQ au cinquième étage comportent chacun cent quatre vingt cinq/dixmillièmes des parties communes ensemble neuf cent vingt dixmillièmes 925/10.000

x-cinq.....

Handwritten notes and signatures:
MMS
D
Aub
D

Les studios de type F au centre en façade arrière sont dénommés F.UN au premier étage, F.DEUX au deuxième étage, F.trois au troisième étage, F.quatre au quatrième étage et F.CINQ au cinquième étage, comportent chacun cent quatre vingt neuf/dixmillièmes des parties communes, ensemble neuf cent quarante cinq/dixmillièmes des parties communes..... 945/10.000

Les studios de type E, à gauche en façade arrière en regardant du fond de la propriété la façade arrière de l'immeuble, dénommés E.UN au premier étage, E.DEUX au deuxième étage E.TROIS au troisième étage, E.QUATRE au quatrième étage et E.CINQ au cinquième étage comportant chacun cent quatre vingt quatre/dixmillièmes des parties communes ensemble neuf cent vingt/dixmillièmes..... 920/10.000

L'appartement du sixième étage comporte treize cent quarante quatre/dixmillièmes des parties communes..... 1344/10.000

ENSEMBLE : Dix mille/dixmillièmes 10000/10.000

Les caves n'ont pas de quotité dans les parties communes distinctes de celles accessoires des appartements et studios dont ces caves constituent des dépendances privées.

Il est formellement stipulé que quelles qu'aient été les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements, studio et garage, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation des dixmillièmes telle qu'elle est établie ci dessus ne peut être modifiée que par une décision prise en assemblée générale à l'unanimité des voix de l'immeuble.

Il est cependant toujours permis :

- 1) de modifier la distribution intérieure d'un appartement ou studio;
- 2) de réunir en un seul, deux ou plusieurs appartements ou studios se trouvant au même niveau;
- 3) de réunir deux ou plusieurs appartements se trouvant à des niveaux différents pour former un appartement DUPLEX;
- 4) de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces ou partie de pièce pour les incorporer à l'appartement voisin se trouvant au même niveau;
- 5) Après avoir réalisé les modifications ci-avant d'en revenir à la conception d'origine qui est celle figurant aux plans annexés à l'acte de base ou à toute autre compatible avec la technique du bâtiment et ne pouvant troubler la jouissance paisible des autres occupants de l'immeuble.

Mais il ne pourra jamais y avoir plus de quatre appartements, ou studios, au rez-de-chaussée, plus de cinq

appartements ou studios aux autres niveaux.

ARTICLE SEPT :

Les parties communes de l'immeuble sont : la présente énumération n'étant pas limitative mais seulement énonciative.

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (poutres, piliers, hourdis etc..) les gros murs de façade, de pignon, de refend et de cloture, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres (mais non les garde corps) les balustrades, les appuis des balcons et des fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature: eau, gaz, électricité, tout à l'égout sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et servant à son usage exclusif) les trottoirs, les soubassements, les aéras, gaines de ventilation, cheminées, conduits des vide poubelles.

Au niveau du deuxième sous sol : l'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage, terre plein sous l'immeuble et les dégagements des caves;

Au niveau du premier sous sol : l'ascenseur et sa trémie, l'escalier et sa cage, les dégagements des caves, entrée de service, local des compteurs, garage pour vélos, la cabine de transformation, local pour voitures d'enfants, les deux remises pour les poubelles, la chaufferie avec tous les éléments qui s'y trouvent : chaudière pour chauffage central et chaudière pour l'eau chaude avec brûleurs, boiler etc.. sous la zone de recul les cuves à mazout, les locaux réservés à la concierge : hall d'entrée, living, cuisine et chambre donnant vers le jardin et ce jardin, toilette water-closet et cave de la concierge; le réseau des égouts

Au niveau du rez de chaussée : Porche, hall d'entrée avec emplacements pour boîtes aux lettres, palier commun, l'ascenseur et sa trémie, l'escalier et sa cage;

Au niveau des étages : palier commun, l'ascenseur et sa trémie, l'escalier et sa cage.

Au niveau du sixième étage : palier commun, l'ascenseur et sa trémie, l'escalier et sa cage.

Les toitures et terrasses couvrant l'immeuble avec les canalisations et descentes des eaux pluviales, la cabine abritant la machinerie de l'ascenseur.

L'installation du chauffage central et de service de distribution d'eau chaude (les radiateurs et canalisations se trouvant dans une partie privative et servant à son usage exclusif sont parties privées, mais il ne peut y être apporté de modifications qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale et aux conditions fixées par cette assemblée.

Et en général toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou l'autre local privatif ou qui sont communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et l'usage.

Les choses communes ne peuvent être aliénées aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et garage dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un élément privatif de l'immeuble grevent de plein droit la fraction des choses communes, qui en dépend comme accessoires inséparables.

ARTICLE HUIT :

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement, studio ou garage (à l'exception des choses communes) et notamment le plancher, le parquet ou autres revêtements sur lequel on marche avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour ou jardin, avec leurs volets, persiennes et garde corps, portes d'entrée des appartements et des caves ou garage, toutes les canalisations adductives ou évacuatives des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos éviers, water-closet, salle de bains etc..) les parties vitrées des portes et des fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure des appartements et studio, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et sert à leur usage exclusif; en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage (par exemple : conduites particulières des eaux, ~~du gaz~~, de l'électricité, du téléphone, les boîtes aux lettres etc..)

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

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

Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux stipulations de l'acte de base à ce sujet et aux dispositions de l'article neuf ci-après.

ARTICLE NEUF :

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de huit mille cinq cents dixmillièmes et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE DIX :

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité de huit mille cinq cents voix.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements, des fenêtres, des garde-corps et volets et en général de toutes les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture

ARTICLE ONZE :

Les propriétaires pourront établir des volets,

TROISIEME FEUILLET

M. D. 26
26

des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil ou de radiovision, mais à ce sujet l'assemblée générale fixera à la simple majorité des voix un règlement d'ordre intérieur.

Si l'assemblée générale décide le placement d'une antenne commune de télévision, aucune autre antenne ne pourra être placée sur le toit de l'immeuble.

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

ARTICLE DOUZE :

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale, à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons contigues, à la condition de respecter les gaines et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

ARTICLE TREIZE :

Le garage est destiné à garer des voitures automobiles servant au transport de personnes et à usage privé à l'exclusion de toutes voitures de louage taxis ou autres.

Il peut également servir à garer des vélos, voitures et jouets d'enfants et des petits véhicules à moteur à deux, trois ou quatre roues; il peut servir de réserve pour une personne occupant un appartement de l'immeuble pour y déposer des objets mobiliers ou des provisions.

Il peut également servir à abriter une camionnette légère appartenant à un occupant d'appartement de l'immeuble, mais il ne pourra jamais être utilisé comme boutique ou atelier même d'amateur, ni pour y entreposer des marchandises.

SECTION II

SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE QUATORZE :

Il est établi dans l'immeuble un concierge.

ARTICLE QUINZE :

Il est fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires de l'immeuble.

Il est chargé de la surveillance de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de dixmillièmes en remplit d'office les fonctions.

En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

ARTICLE QUINZE - SEIZE :

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

L'assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour.

qu'ils aient été présents, représentés ou non.

ARTICLE DIX SEPT :

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

ARTICLE DIX HUIT :

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

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

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

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble deux mille cinq cents/dixmillièmes.

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

ARTICLE DIX NEUF :

Les convocations sont faites huit jours franc au moins et quinze jours francs au plus par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par eux.

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

ARTICLE VINGT :

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

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

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

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

ARTICLE VINGT ET UN :

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires de l'immeuble.

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

Toutefois s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant sera tenu de les représenter et de voter en leurs lieux et places.

QUATRIEME FEUILLET

Handwritten signatures and initials:
LVB
D. Aub
a
D

ce, suivant leurs instructions écrites, qui seront annexées au procès verbal.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire, s'il n'est lui même copropriétaire ou si ayant sur une partie de l'immeuble un droit réel de jouissance, en ce compris le locataire, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et de voter en ses ~~plée-et lieu~~ et place.

Quand un locataire est mandataire, il ne peut représenter que son bailleur propriétaire de l'appartement, du studio ou du garage qu'il tient en location de lui.

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

29 Dans le cas ou par suite d'ouverture de succession ou de toute autre cause légale la propriété d'une partie de l'immeuble se trouvait appartenir à des copropriétaires 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 à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux, ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à ce dernier ou le procès verbal de son élection devra être annexé au procès verbal de l'assemblée générale.

Un propriétaire peut toujours se faire représenter à l'assemblée par son conjoint, par un ascendant ou descendant dument mandaté.

ARTICLE VINGT DEUX :

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle le détermine à la simple majorité des voix, son Président et deux assesseurs tous propriétaires dans l'immeuble; ils peuvent être réélus.

La Présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de dixmillièmes; en cas d'égalité de droits la fonction est dévolue au plus agé.

ARTICLE VINGT TROIS :

Le bureau de l'assemblée est composé du Président assisté de deux assesseurs. Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

ARTICLE VINGT QUATRE :

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

ARTICLE VINGT CINQ :

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf le cas ou une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

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

sauf cependant dans le 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 et d'accord avec la proposition, à la condition expresse que dans la convocation à cette deuxième assemblée, il ait été fait mention de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire défaillant sera considéré comme étant d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations des choses communes et celles intéressant l'harmonie des façades et le style de l'immeuble nécessitent une majorité de huit mille cinq cents ~~fran~~ voix.

ARTICLE VINGT SIX :

Les propriétaires possèdent autant de voix qu'ils disposent de dixmillièmes dans les parties communes.

ARTICLE VINGT SEPT :

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative la moitié des propriétaires possédant au moins cinq mille dixmillièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et cette assemblée délibérera valablement quelque soit le nombre de dixmillièmes présents ou représentés, sauf ce qui est stipulé au présent règlement concernant les délibérations à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE VINGT HUIT :

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

Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires; ces comptes devront obligatoirement renseigner outre le relevé des dépenses et recettes de l'immeuble, les comptes particuliers de chaque propriétaire; Le Président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en formulant leurs propositions; les propriétaires signaleront aux membres du bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Trimestriellement le gérant doit faire parvenir à chaque propriétaire le relevé des dépenses générales de l'immeuble avec le compte particulier du copropriétaire.

ARTICLE VINGT NEUF :

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

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

SECTION III

REPARTITION DES CHARGES ET DES RECETTES COMMUNES

A. ENTRETIEN ET REPARATIONS

ARTICLE TRENTE :

INQUIEME FEUILLET

1/24
B
all
S

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes aux frais de gestion, ainsi qu'aux dépenses d'entretien et de conservation des choses communes.

ARTICLE TRENTE ET UN :

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera ainsi notamment en ce qui concerne les dépenses relatives à l'ascenseur.

ARTICLE TRENTE DEUX :

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

ARTICLE TRENTE TROIS :

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

ARTICLE TRENTE QUATRE :

Réparations et travaux indispensables mais non urgents : Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le Président et les deux assesseurs, qui forment ensemble le Conseil de Gérance.

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

ARTICLE TRENTE CINQ :

Travaux non indispensables, mais entraînant un agrandissement ou une amélioration : Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble deux mille cinq cents/dixmillièmes et décidés en assemblée générale.

Ces travaux ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins huit mille cinq cents/dix millièmes; toutefois ces travaux pourront être exécutés à la demande d'une majorité possédant les trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble si cette majorité s'engage à supporter intégralement la dépense.

Une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble et sera obligatoire pour tous les frais en étant répartis entre tous au prorata du nombre de dixmillièmes possédés par chacun.

ARTICLE TRENTE SIX :

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 premier juillet au trente et un aout.

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

B. IMPOTS RESPONSABILITE CIVILE CHARGES

ARTICLE TRENTE SEPT :

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne

soient établis directement sur chacun des éléments privés composant l'immeuble, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE TRENTE HUIT :

La responsabilité civile 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 copropriétaires.

ARTICLE TRENTE NEUF :

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

C. RECETTES

ARTICLE QUARANTE :

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

SECTION IV : ASSURANCE RECONSTRUCTION

ARTICLE QUARANTE ET UN :

L'assurance tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes sera faite à la même Compagnie pour tous les copropriétaires par le soins du gérant, contre l'incendie, la foudre ~~les explosions causées par le gaz~~, les accidents provoqués par l'électricité, le recours éventuel des tiers, la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

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

Les copropriétaires 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 gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer valablement à leur place. *Les premiers //*

ARTICLE QUARANTE DEUX :

Chaque copropriétaire a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

ARTICLE QUARANTE TROIS :

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

ARTICLE QUARANTE QUATRE :

En cas de sinistre les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence du délégué des copropriétaires désigné par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en Ban-

SIXIEME FEUILLET

YAK
D *Aut*
S
D

*Assurances de l'immeuble
Sont contractées par
Madame Delhaye et Monsieur
Heller, elles doivent être
signées par les copropriétaires,*

YAK
D *Aut*
S
D

que 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 CINQ :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. SI LE SINISTRE EST PARTIEL :

Le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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

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

B.- SI LE SINISTRE EST TOTAL :

L'indemnité doit être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquisition des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge de tous les copropriétaires dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété 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 n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci dans les trois mois de la décision de cette assemblée ou si tous ne désirent pas acquiescer 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 et par simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un tiers expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera commis de la même façon.

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

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit

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

ARTICLE QUARANTE SIX :

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

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

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

ARTICLE QUARANTE SEPT :

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

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale; les primes seront payées par le gérant; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun payant les dites primes, en proportion de ses participations dans les charges communes.

CHAPITRE TROISIEME
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUARANTE HUIT :

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droit, règlement qui pourra être modifié par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, sauf en ce qui concerne les stipulations relatives à la destination de l'immeuble et à la répartition des charges, lesquelles dispositions ainsi que le présent article ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix de l'immeuble.

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

Un duplicata de ce livre de gerance devra être mis en vue dans la loge du concierge et devra être communiqué à tous les intéressés qui le demandent : copropriétaires, locataires et ayants droit.

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

Le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie de l'immeuble est subrogé dans tous les droits et dans toutes les o-

PTIEME FEUILLET

Handwritten signatures and initials:
4/11/21
D
C
G

bligations résultant des prescriptions de ce livre de rance; il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses aya droit.

SECTION I : ENTRETIEN

ARTICLE QUARANTE NEUF :

Les travaux de peinture aux façades tant de vant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale, suivant un plan établi par celle-ci sous la surveillance du gérant, les frais en résultant tant traité) comme charge commune à répartir entre les propriétaires par dixmillième, sauf pour la peinture d volets dont les frais sont à charge des propriétaires volets.

Quant aux travaux relatifs aux choses privé dont l'entretien interesse l'harmonie de l'immeuble, i devront être effectués par chaque propriétaire en tem tile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de soin et entretien.

ARTICLE CINQUANTE :

Les copropriétaires et les occupants devront faire ramoner les cheminées, poeles et fourneaux dépen des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera cessaire et au moins une fois l'an, par un ramoneur i s'il en est fait usage; ils devront en justifier au g

SECTION II : ASPECT

ARTICLE CINQUANTE ET UN :

Les copropriétaires et les occupants ne po ront mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseig réclame, linges et autres objets.

En cas de placement de rideaux aux fenêtres façade principale avenue de Tervueren, ils devront être aspect et de couleur uniforme et du type droit.

SECTION III : ORDRE INTERIEUR

ARTICLE CINQUANTE DEUX :

Les copropriétaires et les occupants ne pou ront scier, casser et fendre du bois que dans les cave

Le bois et le charbon s'ils sont utilisés n pourront être montés de la cave dans les appartements le matin avant dix heures.

ARTICLE CINQUANTE TROIS :

Les parties communes, notamment le porche e hall d'entrée, paliers et dégagements communs, l'accès garage devront être maintenus libres en tous temps; il pourra jamais y être placé ou accroché quoi que ce soi

Cette interdiction vise tout spécialement l vélos, voitures et jouets d'enfants.

Les tapis et carpettes ne peuvent être batt ni secoués dans l'immeuble; les occupants devront fair sage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

ARTICLE CINQUANTE QUATRE :

Il ne pourra être fait dans les couloirs et les paliers communs, aucun travail de ménage, tels que sages de tapis, literies, meubles, cirages de chaussur etc..

ARTICLE CINQUANTE CINQ :

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture, sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et ~~méta~~ métalliques.

ARTICLE CINQUANTE SIX :

Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit ou odeur ou autrement, la tolérance pourrait être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision d'une assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Dans le cas où la tolérance serait retirée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée générale entraînera le contrevenant au paiement de dommages et intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par la voie judiciaire.

SECTION IV : MORALITE TRANQUILLITE

ARTICLE CINQUANTE SEPT :

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

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou 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, postes de T.S.F., télévision 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.

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

Aucun moteur ne peut être installé dans les appartements, à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

ARTICLE CINQUANTE HUIT :

Les baux contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement et en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à respecter et à faire respecter.

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

ARTICLE CINQUANTE NEUF :

Les caves ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble; elles ne peuvent être occupées que par des propriétaires ou occupants d'appartements de l'immeuble.

Il peut être procédé entre copropriétaires à des échanges de caves, mais ces échanges constituant des aliénations immobilières doivent être constatés par acte notarié.

HUITIEME FEUILLET

Handwritten signatures and initials:
KBS
D
CMB
S

ARTICLE SOIXANTE :

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

SECTION V: CHAUFFAGE CENTRAL

ET SERVICE DE DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

ARTICLE SOIXANTE ET UN :

Le chauffage central et le service de l'eau chaude fonctionnent suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

La participation aux frais de ces services est égale pour les propriétaires et occupants de l'immeuble.

Hormis les frais d'exploitation, les frais de service sont répartis entre les copropriétaires au prorata de leurs parts dans les parties communes.

Quant aux frais d'exploitation du chauffage central (combustibles, force motrice, entretien des brûleurs, ramonage des cheminées et des chaudières etc..) ils sont répartis de la manière suivante :

1) Trente pour cent de la dépense d'exploitation est réparti entre les copropriétaires au prorata des dix millièmes qu'ils possèdent dans les parties communes;

X 2) Le solde ou septante pour cent de la dépense est réparti suivant les indications fournies par les compteurs de consommation.

Les frais d'exploitation du service de l'eau chaude sont répartis suivant les indications fournies par les compteurs volumétriques enrégistrant la consommation, les frais de remise en état des compteurs étant à charge du propriétaire du compteur défectueux, ces frais étant payés par le gérant qui décide de la réparation et supportés par le copropriétaire.

SECTION VI : ASCENSEUR

ARTICLE SOIXANTE DEUX :

L'usage de l'ascenseur est réglementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

SECTION VII : DESTINATION DES LOCAUX

ARTICLE SOIXANTE TROIS :

La destination des garages du garage est fixée à l'article treize.

Les appartements et studios sont destinés à l'habitation résidentielle; ils pourront être affectés à la fois à l'habitation et à l'exercice d'une profession libérale ou même exclusivement servir à l'exercice d'une profession libérale.

Mais l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble; la façade principale de l'immeuble ne pourra notamment en aucune manière révéler cette utilisation par enseigne, placement de vitres ou carreaux spéciaux ou autrement.

Dans les mêmes conditions les appartements et studios pourront être utilisés comme bureaux administratifs à l'exclusion de tout dépôt de marchandises.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ou l'installation de bureaux administratifs entraîne de nombreuses visites des personnes utilisant l'ascen-

seur et les autres parties communes, le titulaire de la profession libérale ou le propriétaire de l'appartement ou studio utilisé comme bureau administratif aura à s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait l'indemnité due à la communauté pour cet usage dans la mesure ou il dépasse la normale.

Le présent article ne peut être modifié qu'à l'unanimité des voix de l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE QUATRE :

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et sur les balcons et terrasses, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, hall d'entrée et communs.

Il est cependant permis d'annoncer par une pancarte du modèle admis par l'assemblée les appartement studio et garage à vendre ou à louer, ainsi que d'apposer une plaque du modèle autorisé par l'assemblée sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans le hall d'entrée à l'endroit prescrit par l'assemblée (parlophone) il sera établi une plaque indiquant le nom de l'occupant, sa profession, l'étage qu'il occupe; De même chaque boîte aux lettres portera le nom du titulaire et l'inscription sera du modèle fixé par l'assemblée. De même l'assemblée fixera le modèle et les dimensions de la plaque.

ARTICLE SOIXANTE CINQ :

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé dans l'immeuble, sans une autorisation expresse de l'assemblée générale.

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques supplémentaires d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation des risques.

SECTION VIII : CONCIERGE

ARTICLE SOIXANTE SIX :

Le concierge est choisi par le gérant; sa rémunération est fixée par l'assemblée générale.

Il sera engagé au mois et pourra être congédié par le concierge, lequel en aura préalablement référé au conseil de gérance.

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant; le gérant est tenu de congédier le concierge, si l'assemblée générale le décide, à la simple majorité des voix.

A défaut par le gérant de congédier le concierge, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

ARTICLE SOIXANTE SEPT :

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il devra notamment :

- 1) Tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs, les éléments se trouvant dans la zone de recul et la cour et jardin arrière de l'immeuble;
- 2) Evacuer les ordures ménagères;
- 3) Fermer les portes d'entrée de l'immeuble à

Le titulaire d'une profession libérale ne peut afficher sur l'immeuble l'assemblée générale et entraîner au cetli plaque pourra être placée

[Signature]

EUVIEME FEUILLET

[Signature]

gerant

l'heure qui lui sera indiquée;

- 4) Recevoir les paquets et commissions;
- 5) Laisser et faire visiter les appartements, studio et garage à vendre ou à louer;
- 6) Surveiller et entretenir le chauffage central le service de l'eau chaude et autres appareillages communs;
- 7) Surveiller les entrées et les sorties;
- 8) Dépanner l'ascenseur et signaler au gérant et au service de dépannage les déficiences de l'ascenseur;
- 9) En général faire tout ce que le gérant lui commandera pour le service général de l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE HUIT 9

Le concierge sera logé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet aux frais de la communauté.

ARTICLE SOIXANTE NEUF :

Le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

Si le concierge est marié, son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étranger au service de l'immeuble.

SECTION IX : GERANCE

ARTICLE SEPTANTE :

Le conseil de gérance est composé du Président et de deux assesseurs, tous trois copropriétaires dans l'immeuble.

Le gérant assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée, donne les travaux indispensables mais non urgents.

Il surveille les achats de combustibles, se fait remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assure de la qualité et de la quantité des combustibles fournis.

Il prend toutes dispositions utiles pour le fonctionnement sur et régulier de l'ascenseur et autres appareillages communs.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.

Il délibérera valablement si deux de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix; en cas de partage, la voix du Président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès verbal des décisions prises le procès verbal sera signé par les membres présents.

ARTICLE SEPTANTE ET UN :

Le gérant est élu par l'assemblée générale qui fixera la durée de son mandat; il pourra être choisi par les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le gérant est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire sont alors fixés par l'assemblée générale.

ARTICLE SEPTANTE DEUX :

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, du service de l'eau/chaude et de tous appareillages communs.

Il surveille le concierge qu'il choisit et congédie, donne les ordres nécessaires au concierge, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et sur les ordres du conseil de gérance les réparations et travaux indispensables mais non urgents et ceux ordonnés par l'assemblée générale.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses et recettes communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

ARTICLE SEPTANTE TROIS :

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

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

ARTICLE SEPTANTE QUATRE :

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

Il présente trimestriellement à chaque copropriétaire son compte particulier avec le relevé des dépenses et recettes de l'immeuble.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires, pour lui permettre de faire face aux dépenses communes; le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale et supporté par chacun au prorata des droits dans les parties communes.

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

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

A défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant, après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner en paiement le propriétaire défaillant.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure intérêts au taux de sept pour cent l'an net d'impôt depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

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

Si l'appartement, le studio ou le garage du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire le montant des loyers, à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis à vis de son bailleur des sommes versées au gérant; il serait inéquitable que le bai

COPIE

leur touche son loyer, sans supporter les charges communes.

SECTION X : CHARGES COMMUNES

ARTICLE SEPTANTE CINQ :

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs (sauf ce qui est dit ci dessus concernant les frais d'exploitation du chauffage central et du service de l'eau chaude) sont supportées par les copropriétaires, en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes, le salaire du concierge et éventuellement du secrétaire, le traitement du gérant, les versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel mobilier commun : boites à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les fournitures de bureau, la correspondance etc..

ARTICLE SEPTANTE SIX :

Les consommations individuelles de l'eau, ~~du gaz~~ et de l'électricité seront payés et supportés par le propriétaire.

ARTICLE SEPTANTE SEPT :

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix.

SECTION XI: DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE SEPTANTE HUIT :

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

Si l'accord survient, procès verbal sera dressé.

Si le désaccord persiste, recours au Juge compétent.

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

ARTICLE SEPTANTE NEUF :

Le présent règlement de copropriété devra être transcrit en entier avec l'acte de base dont la minute précède.

Il en sera délivré expédition ou extrait 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, où il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés qui se sont engagés à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et 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 logé du concierge.

SIGNE NE VARIETUR PAR LES PARTIES A L'ACTE DE BASE
RECU PAR LE NOTAIRE ANDRE INGEVELD A IXELLES LE d e u x
M A I MIL NEUF CENT SOIXANTE DEUX ET PAR LE DIT NOTAIRE
POUR DEMEURER ANNEXE AU DIT ACTE DE BASE.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

R. Eyraud

100

ratu-
uf

IE

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Etabli sous signature privée

RESIDENCE DES GAULES

AVENUE DE TERVUREN 1 à 1040 ETTERBEEK

N° BCE : 0850.119.876.

Approuvé par l'assemblée générale du 2023

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 : OBLIGATIONS LEGALES

Section I : Portée - Majorité - Opposabilité

Article 1 : Portée - Majorité

Article 2 : Opposabilité des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur - Information

Section II : Organes de l'association des copropriétaires

I) Assemblée générale des copropriétaires

Article 3 : Constitution et Pouvoirs de l'assemblée générale

Article 4 : Assemblée générale ordinaire - Assemblées générales extraordinaires

Article 5 : Convocations aux assemblées

Article 6 : Ordre du jour

Article 7 : Composition de l'assemblée générale - Procuration

Article 8 : Présidence - Bureau - Feuille de présence

Article 9 : Majorités

Article 10 : Vote par écrit

Article 11 : Nombre de voix

Article 12 : Quorum de présence

Article 13 : Détermination du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire

Article 14 : Procès-verbaux - Consultation

Article 15 : Langues - Traduction

II) Syndic

Article 16 : Désignation du syndic

Article 17 : Les attributions du syndic

III) Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes

Article 18 : Conseil de copropriété

Article 19 : Commissaire aux comptes

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN

Section I : Entretien

Article 20 : Travaux d'entretien

Article 21 : Travaux Privatifs

Article 22 : Nettoyage des communs et gestion des immondices

Article 23 : Gestion des poubelles - Tri obligatoire des déchets

Article 24 : Evacuation des déchets encombrants

Article 25 : Propreté et hygiène de l'immeuble

Section II : Aspect

Article 26 : Esthétique et harmonie

Article 27 : Règles concernant le remplacement de châssis de fenêtres et rideaux/voilages en façade avant

Article 28 : Règles pour le remplacement des portes palières

Section III : Ordre intérieur - Tranquillité - Moralité - Sécurité

Article 29 : Destination des Lots

Article 30 : Publicité

Article 31 : Occupation en général

Article 32 : Baux

Article 33 : Accès à l'immeuble

Article 34 : Usage des parties communes

Article 35 : Boîtes aux lettres

Article 36 : Les caves

Article 37 : Parking devant l'immeuble

Article 38 : Animaux

Article 39 : Jeux d'enfants

Article 40 : Déménagement ou emménagement

Article 41 : Bruit et nuisances sonores

Article 42 : Détecteurs incendie - Gaz

Article 43 : Dépôt de matières dangereuses et insalubres

Section IV : Ascenseur

Article 44 : Ascenseur

Section V : Chauffage collectif central et distribution centralisée d'eau chaude et d'eau froide

Article 45 : Fonctionnement et répartition des frais

Article 46 : Procédure en cas de travaux privatifs à l'installation de chauffage

Section VI : Charges Communes - Exercices Comptables de la Copropriété

Article 47 : La contribution aux charges Communes

Article 48 : Exercices comptables de la copropriété

Section VII : Concierge

Article 49 : La nomination de la concierge

Article 50 : Le service de la concierge

Section VIII : Dispositions générales

Article 51 : Récupération des charges impayées

Article 52 : Règlement des différends

Article 53 : Assurance

Article 54 : Divers

Article 55 : Renvoi au Code civil

CHAPITRE 1 : OBLIGATIONS LEGALES

Section I : Portée - Majorité - Opposabilité :

Article 1 : Portée - Majorité :

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble, aux détails de la vie en commun et aux règles de fonctionnement de la copropriété, obligatoire pour eux et leurs ayants droit. Ce règlement est arrêté par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf les exceptions reprises au présent règlement. Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine, sous réserve des dispositions impératives de la Loi.

Ce règlement est établi par acte sous signature privée. Il contient au moins :

- 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés ;
- 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renou éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Ce règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, 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.

Le présent règlement d'ordre intérieur a été approuvé à la majorité requise des deux-tiers des voix de tous les copropriétaires présents et représentés lors de l'assemblée générale du

Le présent règlement d'ordre intérieur a pour objet de veiller à ce que la vie en commun soit harmonieuse. Le règlement d'ordre intérieur s'applique à tous les occupants de l'immeuble quelle que soit la nature de leur occupation et sans dérogation aucune.

Le propriétaire non-résident reste solidairement responsable envers la copropriété du bien qu'il a donné en location ou qu'il a mis à disposition.

Les propriétaires et occupants de l'immeuble sont solidairement responsables envers la copropriété des manquements, désordres, dommages occasionnés par les personnes qui ont accédé à l'immeuble de leur fait.

Les dispositions de ce règlement complètent le cas échéant celles du règlement de copropriété. En cas de contradiction entre les dispositions des deux actes, la disposition la plus sévère s'appliquera.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Ces modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées générales.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale. Les propriétaires donnent, par les présentes, mandat au syndic de porter à la connaissance des locataires et autres occupants éventuels de leurs biens les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

La violation des dispositions du règlement d'ordre intérieur engage la responsabilité de leurs auteurs. En cas d'inobservation grave des statuts de l'immeuble et du présent règlement d'ordre intérieur par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire du bail, par l'occupant du bien à n'importe quel titre, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail et/ou de mettre fin à l'occupation.

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

Article 2 : Opposabilité des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur - Information :

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétant de l'Administration générale de la documentation patrimoniale ;

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 4 de l'article 3.93 du Code civil ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit réel ou personnel, par la communication qui lui en est faite par le syndic, par envoi recommandé ; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12 du Code civil.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'article 3.93, § 5, 2^{ème} alinéa, 2° du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

Section II : Organes de l'association des copropriétaires :

I) Assemblée générale des copropriétaires :

Article 3 : Constitution et Pouvoirs de l'assemblée générale :

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

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

L'assemblée oblige par ses délibérations régulièrement prises tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour qu'ils aient été présents, représentés ou non.

Article 4 : Assemblée générale ordinaire - Assemblées générales extraordinaires :

1- Assemblée générale statutaire :

Le syndic tient une assemblée générale chaque année, durant la deuxième quinzaine du mois de novembre, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

2- Assemblées générales extraordinaires :

Le syndic peut convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par envoi recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins, de nommer un syndic.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Article 5 : Convocations aux assemblées :

a) Principe :

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

b) Délais :

La convocation est effectuée par envoi recommandé à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

c) Adresse de convocations :

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

d) Syndic et syndic provisoire :

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 3.87, § 7 alinéa 6 du Code civil.

e) Consultation :

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Article 6 : Ordre du jour :

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

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

Les points soulevés sous « divers » ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait à l'ordre du jour.

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

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Article 7 : Composition de l'assemblée générale - Procuration :

a- Composition de l'assemblée :

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe, physiquement ou si la convocation le prévoit, à distance, à ses délibérations. Il peut se faire assister d'une personne, à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

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

b- Procuration :

Tout propriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

Est réputée, donc, non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

La procuration désigne nommément le mandataire.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou contractuel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Article 8 : Présidence - Bureau - Feuille de présence :

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire, désigné à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Le président peut être assisté d'un ou de plusieurs assesseurs désignés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Le président doit être un copropriétaire.

Le bureau est composé du président et du ou des assesseurs.

Le bureau ainsi désigné, nomme le secrétaire.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 3.87 § 10, alinéa 2 du Code civil, le syndic peut remplir le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée obligatoirement, avant l'entrée en séance, par les propriétaires présents ou par leurs mandataires ; cette feuille de présence est certifiée conforme par les membres bureau et par le secrétaire et jointe au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article 9 : Majorités :

a) Majorité :

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

b) Majorité spéciale - Unanimité :

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des deux tiers des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 3.85, § 2 du Code civil ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil ;
- c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil) ;
- d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4 du Code civil ;
- g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;
- h) sous réserve de l'article 3.92, § 1^{er}, alinéa 6, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. À défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- a) sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

- b. Sur la décision de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble, lorsque les raisons mentionnées au paragraphe 1^{er}, 2^o, h), font défaut.

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie, après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

Article 10 : Vote par écrit :

En conformité à l'article 3.87 § 11 du Code civil, les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

Article 11 : Nombre de voix :

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la seule condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Article 12 : Quorum de présence :

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois-quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Article 13 : Détermination du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire :

Les travaux et marchés d'un montant supérieur à 25.000 €, à l'exception des actes conservatoires et d'administration provisoire, doivent faire l'objet d'un cahier des charges détaillé et d'une pluralité d'offre.

Article 14 : Procès-verbaux - Consultation :

1- Procès-verbaux :

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire éventuellement désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 de l'article 3.87 du Code civil dans le registre prévu à l'article 3.93, § 4 du Code civil, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu dudit article 3.87, § 1er, alinéa 2 du Code civil, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics.

Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

2- Consultation :

Tout copropriétaire peut consulter le registre des procès-verbaux ainsi que les autres archives de l'immeuble ; il peut en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires, et en présence du syndic qui en a la garde.

Article 15 : Langues - Traduction :

L'assemblée délibère dans la langue des statuts de l'immeuble; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété.

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

II) Syndic :

Article 16 : Désignation du syndic :

1- Nomination :

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

L'assemblée générale peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Si le syndic est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures ; les émoluments du secrétaire sont alors fixés par l'assemblée générale. Le syndic est chargé de la surveillance de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

2- Publicité :

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénom, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code Judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

3- Révocation du syndic - Syndic provisoire :

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Dans ce cas, le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

4- Responsabilité - Délégation :

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

5- Démission :

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

6- Rémunération :

Le mandat du syndic est rémunéré.

La rémunération du syndic est fixée par l'assemblée générale lors de sa nomination. Cette rémunération sera liée à l'index des prix de détail du Royaume.

Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 17 : Les attributions du syndic :

1- De la part des statuts :

Le syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, du service de l'eau chaude et de tous appareillages communs.

Il surveille le concierge qu'il choisit et congédie, donne les ordres nécessaires au concierge, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres de l'assemblée générale, les réparations indispensables mais non urgentes ainsi que celles entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses et recettes communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

2- De la part de la loi :

Le syndic est chargé :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, § 3 du Code civil ;
4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, sous peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
6. de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
7. de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;
8. de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
9. de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;
10. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c) du Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
12. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
13. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour tout contrat entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième

degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des contrats entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30 du Code civil, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;
15. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires ;
16. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Section III : Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes :

Article 18 : Conseil de copropriété :

- Principe :

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 du Code civil.

Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1^{er} de l'article 3.90 du Code civil.

- Nomination :

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

Au sein d'une même association des copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes. Néanmoins, il peut assister aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

- Composition :

Sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, le conseil de copropriété est composé d'un président et de deux assesseurs.

- Missions :

Le conseil de copropriété surveille la gestion du syndic, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Il surveille les achats de combustibles, se fait remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assure de la qualité et de la quantité des combustibles fournis.

Il prend toutes dispositions utiles pour le fonctionnement sur et régulier de l'ascenseur et autres appareillages communs.

Le conseil de copropriété veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

- Délibération :

Il délibère valablement si deux de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité des voix ; en cas de partage, la voix du président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé un procès-verbal des décisions prises par le procès-verbal sera signé par les membres présents.

Article 19 : Commissaire aux comptes :

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le présent règlement d'ordre intérieur.

Le commissaire aux comptes devra avoir la compétence lui permettant de réaliser sa mission. A savoir, de bonnes notions de comptabilité pour (a) comprendre la comptabilité en partie double, les conventions d'écritures et de mouvements comptables, la structure et les postes du bilan, et (b) assurer la vérification des comptes et du bilan de la copropriété.

Le commissaire aux comptes a pour mission, avant l'assemblée générale statutaire, de :

- vérifier, soit de manière exhaustive, soit par sondage, la corrélation entre les sorties et les entrées bancaires avec leurs justificatifs : factures, tickets de caisse, fiche de paie, relevé trimestriels des charges, etc. ;
- vérifier que les factures soient bien adressées à la copropriété et justifiées ;
- vérifier les mouvements comptables afférents à ces opérations ;
- vérifier la répartition des charges entre copropriétaires selon les quotes-parts ;
- vérifier la corrélation des soldes des comptes financiers entre la comptabilité de la copropriété et les extraits des comptes bancaires de la copropriété ;

- vérifier l'exactitude du bilan, et l'historique des comptes apparaissant au bilan, avec en particulier les comptes assimilés à des comptes courants de type « caisse », « stocks », « sinistres », etc. présents à l'actif ou au passif, ainsi que le fonds de roulement et le fonds de réserve ;
- vérifier les balances « fournisseurs » (factures encore à payer » et « copropriétaires » (soldes dus par les copropriétaires), et le cas échéant la mise en œuvre de procédure de litige avec un fournisseur ou de recouvrement auprès d'un ou plusieurs copropriétaires ;
- obtenir toutes les précisions et explications nécessaires du syndic ;
- faire rapport à l'assemblée générale, verbalement ou par écrit, sur la vérification réalisée.

Si le rapport est écrit il est produit avant l'assemblée et annexé à la convocation à l'assemblée générale.

Si le commissaire n'est pas copropriétaire, il pourra néanmoins être convoqué aux assemblées générales sur décision du conseil de copropriété, mais dans ce cas il y assistera avec une voix consultative et non délibérative.

Si le commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de la copropriété.



CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN

Section I : Entretien :

Article 20 : Travaux d'entretien :

Les travaux d'entretien des parties communes sont effectués sous la responsabilité et le contrôle du syndic de l'immeuble, après concertation et approbation par l'assemblée générale, et en coordination avec le conseil de copropriété.

Les travaux d'entretien des parties privatives sont effectués à l'initiative de chaque copropriétaire, chacun agissant pour ce qui le concerne, étant entendu que chaque copropriétaire a l'obligation d'entretenir son bien privatif de manière prudente et raisonnable et de manière telle que l'état de son bien soit tel qu'il ne portera pas préjudice de quelque manière que ce soit, ni à l'ensemble de l'immeuble, ni aux lots privatifs qui le joignent, soit de même niveaux, soit du niveau supérieur ou inférieur.

Ainsi chaque copropriétaire devra notamment entretenir de manière prudente et raisonnable, les canalisations et descentes d'eau privatives, les circuits électriques privatifs à son bien, afin de prévenir tous dégâts des eaux, court-circuit ou autres périls susceptibles de se propager aux lots privatifs voisins.

Les copropriétaires sont responsables des dommages qui pourraient être causés, tant aux parties communes que privatives de l'immeuble, par suite de manque d'entretien de leurs biens privatifs.

Par rapport à ces principes, il est toutefois arrêté que :

- a) les travaux aux façades, tant avant qu'arrière, y compris les travaux de peinture et le remplacement des châssis, garde-corps et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs) seront, dans l'intérêt général, exécutés par des professionnels suivant les règles de l'art et conformément à une décision de l'assemblée générale des copropriétaires décidant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance du syndic.

Le coût en sera réparti entre les copropriétaires, au prorata du nombre de nonante sixièmes (96^e) dans les parties communes – décrites dans le règlement de copropriété - affectées aux parties privatives qu'ils possèdent dans le complexe immobilier ;

- b) quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe immobilier, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à conserver au complexe sa tenue de bon soin et d'entretien ;
- c) il est rappelé que les éléments non privatifs participant de l'esthétique extérieure du complexe, tels que revêtements, peintures ou accessoires des façades, matériaux de recouvrement des toitures, aménagements des sections de jardins privés, quoique pouvant constituer des parties communes particulières, sont stipulées être de communauté générale et donc de la compétence exclusive de l'assemblée générale dans la mesure où devraient être prises des décisions susceptibles d'affecter l'harmonie du complexe, cette règle ne pouvant être modifiée qu'à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 21 : Travaux Privatifs :

Les travaux privatifs sont sous la responsabilité du propriétaire du ou des appartements en travaux. En respect du règlement de copropriété, les travaux touchant à la structure de l'immeuble ou aux parties communes doivent être préalablement portés à la connaissance du syndic, et peuvent le cas échéant nécessiter une approbation préalable de l'assemblée générale ainsi que l'assistance de l'architecte de l'immeuble et un permis de construire.

Il est rappelé que la division ou la réunion d'appartements représente une modification du permis de construire original, et doit faire l'objet d'une modification de l'Acte de Base devant Notaire et de son enregistrement auprès de l'urbanisme - aux frais du requérant.

Pour éviter toute confusion, réclamation, et/ou litige éventuel, et pour l'harmonie de la vie dans l'immeuble, il est recommandé d'informer préalablement le syndic de tous travaux importants ; également informer par courtoisie les autres copropriétaires ou occupants.

Les travaux d'importance, bruyants et/ou de longue durée seront annoncés au syndic au minimum deux semaines à l'avance, et un avis sera apposé par le propriétaire responsable dans le hall de l'immeuble, en précisant la nature et la durée, et le téléphone du propriétaire en question.

En cas de besoin particulier, tel que par exemple le stationnement d'un conteneur à déchets, le propriétaire concerné veillera à s'entretenir avec le syndic et avec le conseil de copropriété suffisamment à l'avance. Le stationnement devant l'immeuble étant interdit le propriétaire concerné prendra les dispositions nécessaires pour obtenir les autorisations requises auprès de la police de la commune d'Etterbeek.

Les travaux d'importance sont interdits durant les périodes des fêtes (Noël, Nouvel An, Pâques, ainsi que lors des longs week-ends tels que congés d'Ascension ou de Pentecôte).

Le propriétaire responsable veillera à ce que les corps de métiers (et les bricoleurs) s'abstiennent de faire du bruit avant 8 heures et après 18h, les jours ouvrables du lundi au vendredi. Les petits travaux sont tolérés le samedi de 10h à 17h. Tous travaux, sont interdits les dimanches et jours fériés.

Il veillera également à ce que le chantier ne se transforme pas en dérangement continu pour les autres occupants, notamment les radios tonitruantes, les cris, les conversations bruyantes, etc.

Le propriétaire responsable veillera au nettoyage des communs qui seraient salis par ses travaux, tels que passages d'ouvriers, poussières, etc.), chaque soir et à la veille de chaque week-end ou jour férié. En cas de manquement, les frais de nettoyage lui seront imputés.

Il est interdit de bloquer la porte d'entrée de l'immeuble, même temporairement.

L'entreposage de matériaux ou de déchets de chantier à l'extérieur de l'immeuble ou dans les communs, y compris dans les caves, est formellement interdit.

L'acheminement de matériaux et l'évacuation des déchets de chantier se fait exclusivement par l'extérieur, au moyen d'un élévateur approprié. En aucun cas, l'ascenseur ou l'escalier ou les accès communs ne pourront être utilisés à cet effet. Il est formellement interdit d'entreposer des déchets de chantier sur les trottoirs ou sur le parvis devant l'immeuble.

Le syndic est autorisé à faire interrompre immédiatement des travaux qui seraient entrepris ou poursuivis en violation des dispositions qui précèdent. A cet effet, le syndic est autorisé à requérir du propriétaire et/ou de l'occupant d'un appartement toutes les informations relatives aux travaux en cours ou projetés.

Les dispositions qui précèdent ne portent pas atteinte au droit des autres propriétaires et/ou occupants d'agir personnellement si les travaux leur causent un dommage propre.

Article 22 : Nettoyage des communs et gestion des immondices :

Le nettoyage des lieux communs, et le contrôle de la gestion des ordures ménagères en respect des procédures exigées par la Commune et/ou la Région Bruxelles Capitale sont sous la responsabilité et le contrôle du syndic, qui en établira le cahier des charges après consultation avec l'assemblée générale.

Ils sont effectués par la concierge. Pendant les absences de la concierge, l'entretien est effectué par du personnel d'entretien extérieur, nommé et géré par le syndic, si nécessaire après consultation du conseil de copropriété.

Les occupants, propriétaires ou locataires, chacun est légalement tenu de respecter scrupuleusement les procédures et consignes de tri des déchets et ordures. Le non-respect pourra entraîner des poursuites à l'encontre des fautifs.

Les occupants, propriétaires ou locataires, sont responsables du nettoyage des communs qui auraient été salis ou souillés de leur fait, par exemple lors de déménagements ou de travaux privés. Il leur incombe de remettre chaque jour et immédiatement les lieux en état de propreté, même si les activités se poursuivent le lendemain ou les jours suivant.

Le syndic prendra toute initiative, sur avis du conseil de copropriété, pour assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, le hall du rez-de-chaussée, la cage d'escalier, les couloirs des caves, les caves communes.

La concierge et le personnel d'entretien sont sous les ordres exclusifs du syndic.

Il est demandé aux occupants et leurs visiteurs de respecter le travail de la concierge et du service intérimaire de nettoyage.

Article 23 : Gestion des poubelles - Tri obligatoire des déchets :

L'usage des anciens vide-poubelles est formellement interdit dans l'agglomération de Bruxelles et est passible de poursuites judiciaires.

Les occupants ont l'obligation de descendre régulièrement leurs déchets ménagers dans le local dédié « poubelles » situé au 1^{er} sous-sol de l'immeuble.

Par mesure d'hygiène élémentaire et de protection contre les insectes indésirables, il est interdit de conserver des déchets dans les appartements privés, ni sur les terrasses. Ils doivent être déposés triés dans les containers et/ou sacs de différentes couleurs correspondant au tri écologique, selon la procédure exigée par la Région Bruxelles Capitale. La procédure est affichée dans le local :

- a) les déchets ménagers seront soigneusement emballés avant d'être déposés dans la poubelle adéquate. Les huiles usagées sont à déposer en déchetterie.
- b) les cartons d'emballage doivent occuper le minimum de place dans les poubelles jaunes destinées au recyclage des papiers-cartons. Ils doivent être découpés ou déchirés. A défaut les caisses en carton doivent être aplaties et attachées en un tas compact ;
- c) il est conseillé d'écraser les bouteilles en plastique afin d'occuper le moins de place possible dans les conteneurs ;
- d) les occupants sont tenus de ne pas déverser dans les WC ou autres sanitaires les huiles de frites, de moteur ou de jeter des serviettes hygiéniques et/ou lingettes nettoyantes ;
- e) il est conseillé d'emballer les déchets ménagers avant de les déposer dans les conteneurs, à titre de respect pour les autres occupants et éviter les odeurs et les risques d'insectes ;
- f) il est strictement interdit de jeter des mégots allumés dans les conteneurs, ainsi que du liquide ;
- g) le verre doit être recyclé et déposé dans les bulles spéciales mises à disposition par la commune dans certains endroits publics. Il est interdit de le déposer du verre dans ou à côté des poubelles de l'immeuble.

Le tri incorrect est sanctionné par l'administration. Il est strictement interdit de déposer des déchets en dehors des poubelles dédiées.

Les occupants ne respectant pas les obligations de tri supporteront les conséquences ainsi que les amendes imposées par *Bruxelles Propreté* et les frais supplémentaires. En cas de répétition d'actes inciviques l'assemblée pourra prendre des mesures contraignantes à l'égard de ces occupants.

Toute personne contrevenante, ou qui aurait souillé les parties communes intérieures ou extérieures à l'immeuble est tenue de procéder immédiatement à l'évacuation, au nettoyage et/ou à la remise en état des lieux. Le cas échéant ceci sera fait à ses frais.

Article 24 : Evacuation des déchets encombrants :

Il est interdit d'entreposer dans les communs, dans les caves, ou dans le local poubelles, des objets destinés à la déchetterie tels que : huiles usagées, déchets chimiques (peintures, solvants, etc.) lustre, meubles, électroménager (aspirateur, cafetière électrique, frigo, micro-ondes), télévisions, moquette et tapis, etc.

Les déchets encombrants et les autres déchets provenant de travaux, de déménagement, d'emballage de grandes dimensions, de vide grenier seront évacués individuellement par les résidents concernés. Il est interdit de les déposer et de les stocker dans les communs, les caves ou dans le local des poubelles

Le ramassage de 2 m³ par la commune ou par Bruxelles propreté est gratuit sur simple appel nominatif avec production de l'identité du requérant ou la présence effective de la personne sur les lieux. Si plusieurs personnes souhaitent bénéficier de ce service chacune d'elle doit se conformer à cette formalité. Les m³ supplémentaires sont payants.

Les encombrants ayant été délaissés dans les communs par des occupants indécents, en contravention du présent règlement, seront enlevés à leurs frais.

Article 25 : Propreté et hygiène de l'immeuble :

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage tels que brossages de tapis, literies, meubles, cirages de chaussures, etc.

Les occupants prendront les dispositions nécessaires à ce que les odeurs de cuisine ou de fumées ne passent pas dans les communs. Notamment par l'aération de leurs locaux et le branchement d'une hotte aspirante en cuisine.

Le jet par les terrasses ou les fenêtres de mégots, détritiques ou de tous objets y compris de la nourriture pour animaux est strictement interdit.

Il est interdit de jeter ou de verser dans les toilettes et les éviers des huiles usagées, ainsi que de manière générale tout liquides ou objets susceptibles d'endommager ou de colmater les canalisations, ou de polluer ; sont proscrits, les lingettes, les bandes hygiéniques, les plastiques, etc. Les graisses et huiles sont à déposer en déchetterie.

Les évacuations pluviales des terrasses ne peuvent servir qu'à l'évacuation des eaux pluviales. Il est interdit d'y déverser des huiles, des déchets de cuisine ou de ménage et d'y raccorder les évacuations d'appareils ménagers. Les propriétaires et/ou occupants sont tenus de maintenir ces évacuations en état de propreté permanent (feuilles, boues, etc.)

Il est demandé de ne pas nourrir les pigeons et autres animaux du voisinage qui sont source de nuisances.

Section II : Aspect :

Article 26 : Esthétique et harmonie :

Les choses communes, telles que décrites au règlement de copropriété, et tout ce qui touche à l'esthétique et à l'harmonie intérieure et extérieure de l'immeuble ne peuvent être modifiés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale statuant soit à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties communes, soit à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties privatives.

D'une manière générale, les travaux relatifs aux choses privées, mais dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bons soins et d'entretien.

Dans le but de donner ou de maintenir à l'immeuble un aspect soigné, agréable et harmonieux, les propriétaires et leurs locataires :

- ne peuvent pas placer sur les fenêtres, ou les châssis de fenêtres ou les appuis de fenêtres donnant sur les artères publiques, ni enseignes, ni réclames, ni garde-manger ou d'y pendre du linge ou y placer autres objets. Les bacs à fleurs sont interdits, également pour une question de sécurité ;
- veilleront à l'entretien et au nettoyage régulier des fenêtres, des carreaux et des châssis. Ils ont l'obligation de remplacer immédiatement par un vitrage conforme à la façade tout vitrage brisé ou altéré ;

Il ne peut être établi sur les façades aucun auvent, tente, marquise, stores extérieurs, appareil de climatisation, antenne quelconque, câble privatif, et généralement rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble.

Les terrasses et les balcons participent de l'harmonie du bâtiment et à ce titre doivent impérativement rester libres de tout encombrement, tels que des sacs poubelles, des séchoirs pour le linge, des réserves alimentaires, des cordes à linges, des balais torchons et des autres ustensiles, etc.

Dans le même esprit d'harmonie, les propriétaires et leurs locataires veilleront à ce que toutes les fenêtres de façades à rue soient obligatoirement garnies de voiles ou de rideaux au tombant droit ou de stores textiles plats, tous de teinte blanc-cassé ou écru sur leur largeur et leur hauteur. Les rideaux de modèles et/ou couleurs différents ne sont pas autorisés.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseignes, réclames, linges et autres objets.

Article 27 : Règles concernant le remplacement de châssis de fenêtres et rideaux/voilages en façade avant :

Urbanisme à Bruxelles :

Le remplacement de châssis de fenêtre fait partie de la liste des actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, pour autant :

1. que les formes initiales, en ce compris les cintrages, divisions apparentes et parties ouvrantes et dormantes, soient maintenues ;
2. que l'aspect architectural du bâtiment ne soit pas modifié et que l'unicité soit conservée ;
3. que la façade concernée ne soit pas située dans le périmètre de protection d'un bien classé.
NB : Le point 3 ne s'applique actuellement pas à notre immeuble.

Règle de la copropriété :

Le remplacement de châssis est privatif et à la discrétion des copropriétaires. Celui-ci doit se faire, surtout en façade avant, dans le strict respect des prescriptions de l'Urbanisme concernant le respect des formes initiales et de ne pas modifier l'aspect architectural du bâtiment.

Le remplacement des châssis de fenêtre doit se faire dans le respect de l'harmonie des façades. Le règlement de copropriété, article 13, impose une décision d'assemblée générale, pour notamment le remplacement des châssis de fenêtre, statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Un certain nombre de copropriétaires se sont organisés pour le remplacement de leur châssis de fenêtre, selon un modèle proposé par la firme ABIHOME qui a remporté l'approbation générale. L'assemblée a pris acte que ce choix servirait dorénavant de référence pour la façade avant. En ce qui concerne la façade arrière, le simple respect des règles d'urbanisme et de conservation de l'harmonie générale prévalent.

Les copropriétaires qui souhaitent remplacer leur châssis de fenêtres en façade avant sont dès-lors tenus de respecter le modèle approuvé en 2011, quel que soit le fournisseur choisi pour ce travail.

Modèle de châssis de fenêtre à respecter en façade avant (suivant cahier des charges donné en 2011 au premier fournisseur ABIHOME). Les renseignements et documents sont disponibles chez le syndic.

Les châssis d'origine de 1962 sont en métal, d'exécution fine. L'esprit architectural demande de les remplacer par des châssis aux structures les plus fins possibles.

Le matériau sélectionné est le PVC de qualité, de couleur blanche référence RAL 9016, aspect satiné, joints blancs ou gris clair, avec montants, traverses et mauclairs réduits.

Les PVC de bas de gamme brillants avec joints noirs, montants traverses et mauclairs larges, ne sont pas autorisés.

L'ordonnance des travées doit-être respectée, cinq en ce qui concerne les appartements centraux B et C, trois - dont une porte fenêtre - en ce qui concerne les appartements de coin A et D.

Pour les appartements B et C, les largeurs des traverses, des montants et des mauclairs seront identiques pour les vantaux ouvrant et les vantaux dormants. L'aspect extérieur ne doit pas permettre de distinguer les vantaux dormants et ceux ouvrants. Le nombre et la position des ouvrants est à la discrétion du copropriétaire.

Pour les appartements A et D, les largeurs des traverses, des montants et des mauclairs seront identiques pour les vantaux ouvrant et les vantaux dormants. Ceci à l'exception du montant vertical entre le châssis double ouvrant et la porte fenêtre qui sera proportionné à la solidité nécessaire de

l'ensemble mais dans la plus petite largeur possible. Les portes fenêtres donnant accès aux balcons auront un panneau bas plain en menuiserie PVC lisse, aligné sur la tablette horizontale de l'appui de fenêtre, la traverse étant alignée sur celles de la fenêtre adjacente.

Croquis (disponible auprès du syndic) et réalisations par la firme ABIHOME à dater de novembre 2011 (vues intérieures).

Couleur Blanc RAL 9016 vitrage clair transparent.

Appartements B et C cinq ouvrants OB+O+O+O+OB (O = ouvrant / OB = oscillo-battant).

Appartements A et D Porte ouvrante + fenêtre double ouvrant oscillo-battant.

Les propriétaires ne respectant pas les règles décrites s'exposent aux poursuites de la copropriété, et le cas échéant de la Région Bruxelles pour infraction urbanistique. Ils en assumeront les conséquences d'obligation de rectification et des amendes éventuelles.

Rideaux/voilages en façade avant :

Pour des raisons similaires d'esthétique et de qualité de l'immeuble, les rideaux en façade doivent être de couleur uniforme et de modèle au tombant droit. La couleur prévalant depuis l'origine de la copropriété est le voile blanc cassé. Les propriétaires veilleront à respecter et faire respecter cette exigence. Les rideaux de modèles et/ou couleurs différents ne sont pas tolérés.

Modèle de châssis de fenêtre à respecter en façade arrière :

Il n'y a pas de modèle spécifique en façade arrière. Les propriétaires veilleront à respecter le modèle prévalant pour conserver l'harmonie de la façade arrière.

Article 28 : Règles pour le remplacement des portes palières :

Bien que constituant la propriété exclusive et privative des propriétaires, aucune modification de style ni de couleur ne peut être apportée aux portes d'entrées des appartements. Le remplacement de portes usagées ou le placement de portes sécurisées ou blindées doit se conformer à cette obligation et respecter étroitement le style, l'apparence, l'ordonnance, les proportions et dimensions et la couleur des portes d'origine (blanche).

Section III : Ordre intérieur - Tranquillité - Moralité - Sécurité :

Article 29 : Destination des lots :

Les appartements et studio sont destinés à l'habitation résidentielle et bourgeoise.

Il ne pourra être exercé dans l'immeuble aucun commerce, ni aucune activité ou profession lucrative ou apparentée. Aucun propriétaire n'est autorisé à consentir un bail à caractère commercial.

Tout autre usage, et notamment l'exercice d'une profession libérale, tranquille, sans risques ou inconvénients d'aucune nature, pourra et devra être approuvée par l'assemblée statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Moyennant autorisation préalable de l'assemblée générale, ils pourront être affectés à la fois à l'habitation et à l'exercice d'une profession libérale ou même exclusivement servir à l'exercice d'une profession libérale. L'existence éventuelle d'une autorisation administrative et/ou technique externe ne saurait laisser présumer une autorisation de l'assemblée générale ni exposer celle-ci à l'obligation de donner son autorisation.

La délibération de l'assemblée générale autorisant l'exercice d'une profession libérale déterminera, en même temps, et pourra réexaminer ultérieurement selon l'expérience, les formes de publicité admises, ainsi que les charges supplémentaires individuelles éventuelles pour usage intensif de certaines parties communes et de l'ascenseur, et les modalités pratiques à mettre en œuvre et à respecter par le bénéficiaire. Le titulaire de la profession libérale aura à s'entendre pratiquement avec le syndic pour fixer par un forfait l'indemnité due à la communauté pour cet usage dans la mesure où il dépasse la normale.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble ; la façade principale de l'immeuble ne pourra notamment en aucune manière révéler cette utilisation par enseigne, placement de vitres ou carreaux spéciaux ou autrement.

Si l'exercice d'une profession libérale dans entraînait de nombreuses visites des personnes utilisant l'ascenseur et les autres parties communes,

Il ne pourra jamais être établi dans l'immeuble aucun établissement ni activité de nature :

- insalubre ou dangereuse, incommode ou immorale ;
- pensionnaires ou gardes (enfants, animaux, etc.) ;
- touristique (par exemple locations courtes du type Airbnb) ;
- institut de beauté, de massage, de fitness, et similaires ;
- à générer des nuisances sonores, olfactives, sécuritaires ;
- à nuire d'une quelconque façon à la tranquillité de l'immeuble et/ou à troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble ;
- contraire aux bonnes mœurs, ainsi que tout trafic ou commerce illicite de quelque nature qu'il soit.

Un médecin ne pourra exercer que pour des affections non contagieuses ou non vénériennes.

Article 30 : Publicité :

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble ; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et sur les balcons et terrasses, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, hall d'entrée et communs.

Il est cependant permis d'annoncer par une pancarte du modèle admis par l'assemblée les appartements et studios qui sont à vendre ou à louer, ainsi que d'apposer une plaque du modèle autorisé par l'assemblée sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans le hall d'entrée chaque boîte aux lettres portera le nom du titulaire et l'inscription sera du modèle fixé par l'assemblée. De même, dans le cas d'une profession libérale dont l'exercice serait autorisé par l'assemblée générale, l'assemblée fixera le modèle et les dimensions de la plaque que le titulaire d'une profession libérale pourrait solliciter d'apposer sur l'immeuble ; l'assemblée fixera l'endroit où cette plaque pourra être placée.

Article 31 : Occupation en général :

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours y habiter bourgeoisement et honnêtement, et en jouir de manière prudente et raisonnable et conformément à la destination convenue.

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 visiteurs ou de leurs ouvriers.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal entre 20 heures du soir et 8 heures du matin. En cas de travaux privatifs, le propriétaire veillera à se conformer aux prescriptions énoncées à l'article 21 du présent règlement.

Lors de l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévision, installation hi fi , etc. les occupants seront tenus d'éviter à tout moment que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble - notamment après 20 heures et avant 8 heures.

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

Aucun moteur ne peut être installé dans les appartements, à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

Toute contestation au sujet de bruit anormal, devra être traitée par le syndic, qui aura seul tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires.

Article 32 : Baux :

L'immeuble est destiné à la résidence privative.

Les locations touristiques du type Airb'nb ne sont pas autorisées.

Les propriétaires veilleront à respecter et faire respecter par leurs locataires les obligations légales en matière d'hygiène et de salubrité ; notamment le nombre de personnes par appartement-studio. L'immeuble étant majoritairement composé de petites unités, la colocation serait en contravention avec ces obligations et n'est dès-lors pas autorisée.

Les baux contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement de manière prudente et raisonnable et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir reçu copie et pris connaissance, et qu'ils s'obligeront à respecter et à faire respecter. Le propriétaire donnant un bien en location doit en informer immédiatement le syndic par écrit (lettre ou email) en renseignant les noms et prénoms du/de la locataire, ses coordonnées téléphonique et email, la date de prise effective du bail, ainsi que le nom à apposer sur les plaquettes nominatives.

La 'sous-location' doit être évitée, et en tous les cas ne peut se faire qu'avec l'autorisation préalable et expresse et sous le contrôle absolu du propriétaire. Le propriétaire ayant donné un bien en location et autorisant la sous-location, même à titre temporaire, doit en informer immédiatement le syndic par écrit (lettre ou email) en renseignant les noms et prénoms du/de la locataire principal, ses coordonnées téléphonique et email, la date de prise effective du bail, ainsi que les coordonnées identiques du sous-locataire.

Le propriétaire ayant donné un bien en location, dont le locataire met le bien à disposition temporaire d'un membre de sa famille, d'un proche ou de toute autre personne, pour une période excédant deux mois, doit en informer immédiatement le syndic par écrit (lettre ou email) en renseignant les noms et prénoms du bénéficiaire de cette mise à disposition, ses coordonnées téléphonique et email, la date de prise effective, et la durée prévue.

En cas d'infraction grave dûment constatée, la copropriété prendra les mesures contraignantes et légales adéquates.

Article 33 : Accès à l'immeuble :

L'entrée principale de l'immeuble au rez-de-chaussée est équipée d'un système de sonnettes et d'ouverture électronique, dont le pupitre est placé à l'extérieur, à côté de la porte d'entrée de l'immeuble. Le système contient les noms et téléphones des résidents de l'immeuble – géré par le syndic. Il est nécessaire d'informer le syndic, et suffisamment à l'avance, de changement d'occupant pour que le système soit mis à jour. Dans le cas contraire des problèmes d'accès pourraient survenir.

La porte d'entrée, ainsi que la porte d'accès aux escaliers et à l'ascenseur sont verrouillées en tout temps. Il est interdit de bloquer ces portes. Il en est de même de la porte d'accès latérale extérieure au local vélos et aux caves - cette porte dans le bas de la descente du garage fonctionne avec une serrure conventionnelle.

L'accès au hall de l'immeuble se fait par batch électronique ou par ouverture à distance par l'occupant (téléphone fixe, téléphone mobile, parlophone). L'ouverture libère les deux portes d'accès. Celle de l'entrée de l'immeuble pendant 10 secondes, et la deuxième vers la cage d'escalier pendant 30 secondes. Cette deuxième porte peut être ouverte individuellement par batch - par exemple pour l'accès aux boîtes aux lettres.

Les propriétaires et leurs locataires doivent veiller strictement à ne pas donner accès à des personnes non autorisées et/ou indésirables. L'accès de l'immeuble est interdit aux colporteurs et démarcheurs. Les portes d'accès ne peuvent être ouvertes que pour des familiers, des visiteurs ou les fournisseurs de l'occupant. Les résidents veilleront à ne pas ouvrir sans identification, ni à laisser entrer de soi-disant visiteurs se trouvant devant les sonnettes sous prétexte qu'ils sont attendus.

Il est interdit aux corps de métier, aux déménageurs, à tous autres intervenants de bloquer les portes d'accès à l'immeuble en position ouverte, sauf si une surveillance présente continue à l'entrée de l'immeuble est exercée sur les entrées et sorties. La responsabilité en incombe au propriétaire ou à l'occupant pour lequel ces intervenants sont dans l'immeuble.

Les résidents sont invités à ne pas identifier leur trousseau de clé avec leur adresse. En cas de doute lors de la perte ou du vol d'un batch et/ou de la clé de l'entrée des caves, le propriétaire ou l'occupant concerné est tenu d'en informer immédiatement le syndic qui avisera de la suite à donner.

Article 34 : Usage des parties communes :

Les parties communes, notamment le parvis devant l'immeuble, le porche et le hall d'entrée, les paliers d'étages, les escaliers et les couloirs, doivent être maintenues libres en tout temps. En conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit.

Cette interdiction vaut également pour les caves communes et les couloirs des caves où il est interdit d'entreposer, même à titre provisoire, aucun objet. Les objets délaissés seront enlevés aux risques et aux frais des personnes fautives.

Cette interdiction d'occuper les lieux communs s'applique également aux vélos et aux voitures d'enfants, qu'ils soient de résidents ou de visiteurs, qui devront être remisés dans le local commun au 1^{er} sous-sol de l'immeuble. L'entrée de ce local devra être en permanence dégagée. Les usagers veilleront à ce que la porte reste bien fermée. Il est interdit de la bloquer.

Il ne peut être mis ni fixé, dans le hall, dans les escaliers, ou sur les paliers aucun crochet, patère, porte manteaux, étagère, guéridon, boîte aux lettres, ou tout autre objet quelconque ou meuble à demeure.

Il est strictement interdit de fumer dans les parties communes (ascenseurs, halls, couloirs y compris les caves).

Le jardinet devant l'immeuble fait partie des choses communes et est entretenu comme chose commune. Il a vocation de jardinet de plaisance et ne pourra être transformé à d'autres fins ou usages. Il sera entretenu en parfait état de manière à présenter constamment un excellent aspect, par un jardinier choisi par le syndic, suivant les directives données par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le jardinet et la cour arrière sont à l'usage privatif exclusif de la concierge, dont elle assure l'entretien à titre privatif.

La toiture n'est pas accessible. Il est interdit à tout propriétaire ou tout occupant d'y accéder et d'y opérer aucune activité ou d'y placer ou installer aucune installation quelconque.

Les barbecues ou toute autre activité sont interdits tant au jardinet et sur le parvis devant l'immeuble que sur la toiture. Les barbecues sont également interdits sur les balcons privatifs.

Les paillasons individuels sont autorisés devant les portes palières mais doivent rester discrets. Il est interdit d'afficher sur les murs des communs, tant dans les halls que sur les paliers, ni sur les portes des appartements. L'affichage du nom à la porte de chaque appartement se fait sur le bouton de sonnette individuel prévu à cet effet.

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

Les décorations saisonnières individuelles sont interdites dans les communs. Celles éventuellement décidées par la copropriété, par exemple un sapin de Noël, sont gérées sous l'autorité et le contrôle du conseil de copropriété.

Article 35 : Boîtes aux lettres :

Les boîtes aux lettres seront placées à l'endroit prescrit, et seront du modèle déterminés par l'assemblée générale.

Chaque appartement dispose actuellement d'une boîte aux lettres particulière située dans le hall d'entrée de l'immeuble.

Dans le hall d'entrée, chaque boîte aux lettres portera le nom du titulaire et l'inscription sera du modèle fixé par l'assemblée. Les plaquettes/nominettes sur les boîtes aux lettres doivent être commandées auprès du syndic lors de chaque changement de résident. Chaque propriétaire veillera à informer le syndic d'un changement nécessitant la production de nouvelles plaquettes. Il est toléré le temps de la fabrication des nominettes, d'apposer le nom du nouveau résident au moyen d'une étiquette de type « Dymo ».

Les étiquettes non conformes seront systématiquement enlevées.

Il ne sera pas prévu de boîte aux lettres spécifique pour le courrier adressé à l'association des copropriétaires et/ou au syndic de l'immeuble, ainsi que le cas échéant pour le courrier adressé au conseil de copropriété. De sorte que tout le courrier à adresser à l'association des copropriétaires, au syndic de l'immeuble ou le cas échéant au conseil de copropriété devra être adressé au domicile ou au siège social du syndic.

Article 36 : Les caves :

Les caves situées au 1^{er} et 2^e sous-sol de l'immeuble, sont uniquement à destination privatives et ne pourront jamais être occupées que par des occupants de lots privatifs de l'immeuble.

En aucun cas et d'aucune manière elles ne peuvent servir de logement. Il est interdit d'y remiser des produits de nature dangereuse et/ou toxique ou inflammables.

Il est permis de modifier, réunir ou diviser deux ou plusieurs caves comme prévu au règlement de copropriété, mais sous la surveillance et moyennant l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement. Une cave ne peut être donnée en location ou concédée en jouissance ou vendue qu'à un propriétaire dans l'immeuble.

Le changement de propriété d'une cave par vente ou échange ne peut se faire que moyennant acte notarié.

Article 37 : Parking devant l'immeuble :

Les copropriétaires et leurs locataires et leurs visiteurs sont informés qu'il est strictement interdit de stationner sur l'esplanade devant l'immeuble à aucun moment. L'esplanade est domaine public piétonnier où il est interdit de stationner, à l'exception des endroits réservés à cet effet. Le stationnement dans la pente du garage est réservé exclusivement au propriétaire du garage.

L'immeuble abritant une cabine électrique moyenne tension de la société Sibelga, l'esplanade doit obligatoirement rester libre en tout temps par mesure de sécurité, pour les accès de techniciens ou de pompiers.

Le stationnement momentané d'élévateur de déménagement est autorisé pendant la durée du déménagement. Les propriétaires ou leurs locataires veilleront cependant à obtenir les autorisations nécessaires auprès de la police communale d'Etterbeek pour le stationnement de camions ou camionnettes de déménagement devant l'immeuble.

Article 38 : Animaux :

Les animaux exotiques, ou dangereux, ou en contravention avec les lois sur la détention de certains animaux et de certaines espèces, et plus largement les NAC « Nouveaux Animaux de Compagnie » sont formellement interdits.

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens, des chats et des oiseaux non divaguants - et tous ces animaux de petite taille - qu'à titre de simple tolérance.

Si un animal souille par accident les parties communes, le propriétaire de l'animal veillera à ramasser immédiatement ses excréments et effacera toute trace qu'il aurait pu laisser, également sur le parvis extérieur de l'immeuble.

Les chiens doivent être tenus en laisse dans les parties communes.

Les propriétaires de chats prendront leurs dispositions pour que ceux-ci, ne quittent l'appartement ou la terrasse de leur maître.

Ces animaux ne nuiront pas par défaut d'entretien ou par leur odeur.

Tout propriétaire d'animal sera tenu pour responsable des problèmes occasionnés par son animal ainsi que des dégradations causées par ceux-ci dans les parties communes.

Si l'un ou l'autre de ces animaux est une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourra ordonner à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble et d'exiger son évacuation.

Dans le cas où la tolérance serait retirée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée générale entraînera le contrevenant au paiement de dommages et intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par la voie judiciaire. L'assemblée pourra l'astreindre par toutes les voies de droit nécessaires, notamment l'enlèvement d'office de l'animal par une société protectrice des animaux ou de fourrière.

Article 39 : Jeux d'enfants :

Les parents veilleront dans la mesure du possible à ne pas importuner les voisins par les cris et jeux de leurs enfants où qu'ils se trouvent, y compris les terrasses privatives.

Les jeux dans les parties communes, les ascenseurs et les caves sont strictement interdits.

Les parents seront rendus responsables des accidents corporels et matériels causés au tiers, des dégradations aux choses communes ou privées ; en un mot, de tous dégâts occasionnés par leurs enfants.

Article 40 : Déménagement ou emménagement :

L'occupant concerné devra prévenir le syndic au moins cinq jours ouvrables avant tout déménagement ou emménagement important. Notamment pour la mise à jour par le syndic des données dans le système de parlophonie et d'accès à l'immeuble.

L'accès aux appartements ne peut se faire que par l'extérieur à l'aide d'un élévateur-lift de déménagement approprié, en aucun cas par les cages d'escaliers ou par l'ascenseur. L'usage de l'ascenseur et de la cage d'escalier est toutefois autorisé pour des petits objets légers portables par une seule personne.

Les occupants des appartements-studios à l'arrière de l'immeuble prendront les arrangements nécessaires avec les occupants des appartements-studios avant, pour arranger le passage des meubles, objets, caisses et appareils via la façade.

Les élévateurs-lifts doivent être placés de manière à ne pas endommager le bâtiment. Ils pourront stationner devant l'immeuble le temps nécessaire. Si le stationnement devant l'accès au garage est nécessaire, l'occupant du garage devra être averti individuellement, suffisamment à l'avance

Les déménagements ne peuvent se faire qu'entre 8 heures du matin et 19 heures le soir. Ils sont tolérés le samedi et interdits le dimanche. En aucun cas, ils ne pourront bloquer l'accès à l'immeuble, ni gêner la circulation piétonnière sur l'esplanade publique devant l'immeuble. Pour le stationnement de véhicules de déménagement devant l'immeuble, l'occupant concerné veillera à obtenir les autorisations nécessaires et préalables auprès de la police communale d'Etterbeek.

Tout déménagement donne lieu à l'application d'un montant d'indemnité forfaitaire par le syndic. Néanmoins, toutes dégradations commises lors des déménagements et les emménagements seront imputées et supportées par le propriétaire de l'appartement en cause, qu'elles émanent de son chef, de son locataire ou de celui du déménageur.

Il en sera de même pour l'ascenseur en cas d'utilisation inappropriée (dégâts et dérèglages).

Il incombe dès-lors au propriétaire/à l'occupant de signaler au syndic, par écrit, les dégradations existantes aux locaux et accessoires communs, antérieurement au passage des déménageurs.

Article 41 : Bruit et nuisances sonores :

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal susceptible de causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible du bâtiment par les autres occupants.

Les propriétaires et leurs locataires prendront toutes les dispositions pour cesser toutes activités bruyantes et pour réduire, voire éliminer les nuisances sonores, entre 20 heures et 8 heures, toute la journée les dimanches et jours fériés, notamment (liste non exhaustive) :

- éviter les claquements de portes ;
- réduire la puissance des téléviseurs, des radios et installations de musique, la réduire fortement à partir de 22 heures jusqu'à 07 heures ;
- éviter les bains et douches après 22 h ;
- ne pas parler à haute voix ou crier dans les escaliers ou les halls (résonance) ;
- ne pas conserver de chaussures lourdes aux pieds pour circuler dans les appartements ;
- pas de travaux ni de déplacement de meubles et d'objets lourds durant la nuit ou la soirée ;
- éviter les jeux bruyants des enfants ;
- tous les bruits doivent être fortement réduits à partir de 20 heures ;
- tous les appareils doivent être déparasités afin de ne pas créer de perturbations dans les émissions de radio et de télévision ;
- les appareils électroménagers du type lave-vaisselle, lave-linge devront être déposés sur un socle anti vibrations, exemple : liège sous les appareils, et doivent être arrêtés au plus tard pour 22 heures et ne pourront être mis en route avant 7 heures du matin, sauf le week-end où ils ne seront mis en route qu'à partir de 10 heures du matin ;

- pour les instruments de musique, la jurisprudence réglemente que ces bruits ne doivent pas déranger la tranquillité d'autrui. Les instruments à percussion sont interdits. Pour les autres instruments, il est donc exigé qu'une isolation acoustique soit installée par les utilisateurs fréquents ;
- il est fortement recommandé aux occupants de placer des feutres spécialement prévus à cet effet aux pieds des sièges, des chaises et des tables non munis de protection ;
- il est interdit de placer à l'extérieur des appartements des appareils ou dispositifs de sécurité (sirène, flash clignotant, etc.) sans accord préalable de l'assemblée générale.

Les bruits anormaux pourront être sanctionnés par les tribunaux.

Article 42 : Détecteurs incendie - Gaz :

Il est rappelé l'obligation pour tous les propriétaires, résidents ou bailleurs, d'installer des détecteurs d'incendie dans les appartements loués, conformément à la législation.

Il n'y a pas de gaz aux étages dans l'immeuble. Seule la chaudière centrale est alimentée en gaz de ville. Il est interdit de monter des installations de gaz individuelles dans les appartements et studios ; bouteilles et bombones sont formellement interdites, tant pour la cuisine que pour le chauffage d'appoint.

Article 43 : Dépôt de matières dangereuses et insalubres :

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé dans l'immeuble, sans une autorisation expresse préalable de l'assemblée générale. Il n'y a aucune obligation pour l'assemblée générale de donner son consentement. L'avis de l'assureur de la copropriété sera déterminant.

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques supplémentaires d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation des risques.

Il est rappelé qu'il n'y a pas de gaz aux étages dans l'immeuble. Il est formellement interdit d'entreposer et d'utiliser aucune installation de cuisine ou de chauffage au gaz en bouteilles.

Section IV : Ascenseur :

Article 44 : Ascenseur :

L'ascenseur est destiné au transport de personnes. L'ascenseur n'est pas un monte charges et est formellement interdit pour les déménagements, sous risque de dérèglements et/ou de panne.

L'ascenseur doit être utilisé selon les directives apposées par la firme en charge de sa maintenance, et tel que régleménté par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'ascenseur est interdit :

- aux enfants de moins de 14 ans non accompagnés ;
- au transport d'objets lourds, encombrants ou salissants ;
- aux vélos, aux trottinettes, ainsi qu'aux animaux et objets non accompagnés ;

- aux fournisseurs, excepté pour les petits colis, la réception des colis se faisant par l'occupant bénéficiaire dans le hall de l'immeuble.

Les déménagements et le transfert d'objets lourds et encombrants se font obligatoirement par un élévateur externe aux frais du requérant. Le contrevenant pourra se voir réclamer les frais de réglage de l'ascenseur et de réparations de dégâts à la cabine et aux portes.

L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.

L'usage de l'ascenseur est réglé par la prudence et la discrétion et le souci d'économie. Chaque occupant est responsable du comportement des membres de sa famille, de ses enfants, de ses visiteurs, de ses fournisseurs et de ses animaux à cet égard.

L'ascenseur ne peut être abusivement retenu aux étages. Il est strictement interdit de fumer dans l'ascenseur. Un ascenseur sali par un usager doit être nettoyé par celui-ci. A défaut les frais de nettoyage lui seront imputés.

L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier ou une panne de l'ascenseur est prié d'en aviser d'urgence le conseil de copropriété ou le syndic.

Les propriétaires et leurs locataires ou occupants seront entièrement responsables pour l'inobservance de ces règles.

Section V : Chauffage collectif et distribution centralisée d'eau chaude et d'eau froide :

Article 45 : Fonctionnement et répartition des frais :

Le chauffage de l'immeuble et la production d'eau chaude sanitaire sont assurés par une installation centrale gérée par la copropriété sous contrôle du syndic. Ces services fonctionnent suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le chauffage est distribué centralement, à tous les étages, vers les radiateurs privatifs. Les radiateurs privatifs sont équipés de calorimètres mesurant la consommation.

L'eau chaude sanitaire est distribuée centralement par une boucle d'eau chaude circulant à travers les étages. Chaque appartement studio dispose d'un compteur de passage mesurant la consommation et permettant de fermer l'arrivée d'eau chaude à l'appartement. Les compteurs de passages sont groupés dans les armoires techniques sur les différents paliers.

Le combustible utilisé par la chaudière commune est le gaz naturel.

Il est interdit d'installer dans l'immeuble aucun appareillage privatif de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire.

Les dates saisonnières de mise en service et de l'arrêt du chauffage seront décidées par l'assemblée générale sur proposition du syndic.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour les propriétaires et occupants de l'immeuble suivant les décisions de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés. Hormis les frais d'exploitation, les frais de service sont répartis entre les copropriétaires au prorata de leurs parts dans les parties communes.

Les dépenses d'exploitation de ces services sont réparties suivant les indications fournies par les répartiteurs de chaleur et par les compteurs volumétriques. Par dépenses d'exploitation, il faut entendre la consommation du combustible, les frais d'entretien et les petites réparations.

L'assemblée générale désigne le fournisseur en charge de la mesure des unités, des volumes et des quantités et de leur répartition entre tous les copropriétaires. Le fournisseur désigné est actuellement

la firme ISTA. Ce fournisseur place les calorimètres et les compteurs volumétriques aux endroits appropriés dans chaque appartement. Ces instruments ne sont pas privatifs. Un forfait locatif est appliqué à l'année. Ces compteurs sont à radio fréquence et les relevés sont établis à distance. Il n'est pas nécessaire d'entrer dans les appartements.

Le syndic établit des relevés de compte trimestriels de la copropriété avec une demande de provision pour le chauffage et l'eau chaude. Les relevés de consommations individuelles sont établis annuellement en fin de saison de chauffe. Le syndic procède à la régularisation entre les consommations et la somme des provisions trimestrielles pour la période. Le relevé annuel des calorimètres s'effectue en fin de saison de chauffe. La régularisation annuelle des frais de consommation est faite par le syndic avec le décompte trimestriel des charges du troisième trimestre calendrier de l'année en cours.

Pour couvrir les frais fixes et les déperditions énergétiques, vingt pour cent de la dépense d'exploitation sont répartis entre les propriétaires selon le nombre de millièmes possédés par chaque propriétaire. Quarante pour cent de la dépense d'exploitation sont répartis suivant les indications fournies par les répartiteurs de chaleur individuels. La réparation proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les calorimètres sont placés sur tous les radiateurs et ne peuvent en aucun cas être enlevés ou déplacés. La consommation d'eau chaude sanitaire est mesurée par les compteurs volumétriques, un par chaque appartement.

En cas de remplacement d'un radiateur, ou si un répartiteur a été endommagé, il appartient au propriétaire de le signaler immédiatement au syndic, pour que le remplacement du répartiteur soit effectué sans délai. En cas de défaut, un calcul forfaitaire sera établi pour la période concernée.

Chaque propriétaire ou occupant a l'obligation lorsqu'il laisse l'appartement inoccupé pour une longue période, pendant les mois d'octobre à fin avril de chaque année, de maintenir le système de chauffage en fonctionnement réduit afin d'assurer une température minimale de dix degrés centigrades.

L'eau froide est distribuée centralement par la copropriété. Il n'y a pas de compteurs individuels avec la compagnie des eaux. Chaque appartement studio dispose d'un compteur de passage mesurant la consommation d'eau froide et permettant de fermer l'arrivée d'eau froide à l'appartement. Les compteurs de passages sont groupés dans les armoires techniques sur les différents paliers. Le décompte des consommations d'eau froide se font de manière identique à ceux de l'eau chaude décrits ci-dessus.

Le syndic assisté du conseil de copropriété est chargé de vérifier le respect de ces règles. En cas de panne, il convient de prévenir la concierge et/ou d'appeler le syndic. En cas d'extrême urgence il peut être nécessaire de prévenir également le service de garde du chauffagiste de l'immeuble, actuellement la firme ISB. Les numéros d'urgence sont indiqués sur la porte de la chaufferie.

Article 46 : Procédure en cas de travaux privatifs à l'installation de chauffage :

Les propriétaires sont responsables du bon entretien de leurs installations privées, radiateurs et tuyauteries. Il leur appartient de les maintenir en bon état, tout problème de dégâts des eaux par manque d'entretien ou par négligence leur incombant. Il leur appartient de prévoir suffisamment à l'avance des travaux de maintenance et ils doivent obligatoirement se coordonner avec le syndic. L'accès à la chaufferie est formellement interdit et nécessite l'intervention du chauffagiste de l'immeuble, actuellement la firme ISB.

Chaque radiateur doit être équipé au minimum d'une vanne d'arrêt à l'arrivée d'eau chaude, et d'une vanne d'arrêt sur le tuyau de retour vers la chaudière. Ceci de manière à pouvoir isoler ou déposer les radiateurs en cas de nécessité ou de travaux sans devoir vider l'installation de l'immeuble. Dès-lors une d'arrêt en amont de la vanne de commande du radiateur est souhaitable.

Il est recommandé aux copropriétaires et aux occupants de purger régulièrement leurs radiateurs, et certainement en début de saison de chauffe à l'automne. Il leur est également recommandé de faire fonctionner périodiquement les vannes des radiateurs, notamment en été, afin d'éviter qu'elles ne se grippent ou ne se bloquent.

La copropriété ne peut pas garantir la vidange de l'installation générale pour une simple fuite ou pour un travail privatif ; étant donné que ces vidanges entraînent des coûts de présence et actions du chauffagiste de l'immeuble, mais également des inconvénients comme la purge subséquente de tous les radiateurs, et le remplissage de l'installation avec de l'eau dure. Le cas échéant, le propriétaire concerné devra supporter les frais de vidange et de remplissage.

L'accès à la chaufferie est strictement interdit. Il est formellement interdit d'y modifier les réglages des vannes, des thermostats et des paramètres techniques des chaudières. Il est également interdit d'opérer la vidange ou le remplissage de l'installation. Les dommages et leurs conséquences résultant d'une infraction à cette règle absolue seront à charge du copropriétaire défaillant.

En cas de nécessité ou de travaux souhaités, le propriétaire concerné doit prendre contact préalablement avec le syndic. Par mesure de facilité évidente, il est souhaitable de confier le travail privatif au chauffagiste attitré de l'immeuble. Dans le cas d'un chauffagiste externe, le propriétaire devra coordonner les interventions avec le syndic et le chauffagiste attitré. En aucun cas un intervenant externe ne pourra justifier de son intervention pour demander accès à la chaufferie. Seul le chauffagiste attitré pourra, avec l'autorisation préalable du syndic, opérer la vidange et le remplissage avec purges des colonnes concernées.

Ces interventions pour raisons privatives sont à organiser par le propriétaire requérant et sont entièrement à sa charge. Les travaux à l'installation de chauffage ne se font pas en période de chauffe, sauf urgence. Le cas échéant, le syndic veille à ce que ces interventions soient exécutées avec un minimum de désagréments pour la copropriété, et que le chauffage et l'eau chaude soient rétablis le jour même.

Le syndic a tous pouvoirs d'imposer une intervention collective lorsqu'il y a plusieurs demandes d'interventions privatives. Il peut également refuser ou différer une intervention non urgente qu'il estime contraire à la bonne marche des installations et au confort de la copropriété.

Lors du remplacement d'un radiateur, le propriétaire a l'obligation immédiate de faire transférer le calorimètre ou le répartiteur de chaleur sur le nouveau radiateur. Il en informe le syndic. Il lui incombe de prendre le rendez-vous nécessaire avec la firme ISTA. Il confirme au syndic que le transfert a été opéré. En cas de problème, un calcul forfaitaire de consommation sera appliqué sans recours possible de la part du propriétaire défaillant ; qui supportera également le coût de remplacement d'un calorimètre ou d'un répartiteur de chaleur qui aurait été endommagé ou enlevé sans l'intervention de la firme ISTA.

Le propriétaire souhaitant faire établir un certificat PEB pour son bien devra organiser avec le syndic un accès « consultatif » à la chaufferie. Le syndic lui fournira un descriptif des installations si nécessaire.

Aucun document, carnet d'entretien, plan d'installation, procédure, ou autre document quel qu'il soit relatif à la chaufferie et à ses installations ne peut être emporté.

Section VI : Charges Communes - Exercices Comptables de la Copropriété

Article 47 : La contribution aux charges communes :

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question aux statuts de l'immeuble, les charges nées des besoins communs (sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les frais d'exploitation du chauffage central et du service de l'eau chaude) sont supportées par les copropriétaires, en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes, le salaire du concierge et éventuellement du secrétaire, le traitement du syndic, les versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel mobilier commun : boîtes à ordures, ustensiles et/ou fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les fournitures de bureau, la correspondance, etc.

Article 48 : Exercices comptables de la copropriété

Les comptes de la copropriété sont tenus par exercice annuel, qui débute le premier juillet de chaque année et court jusqu'au trente juin de l'année suivante.

Le syndic produit un décompte trimestriel des charges adressé à chaque propriétaire.

La période de chauffage et eau chaude court du premier octobre de chaque année au trente septembre de l'année suivante.

Le syndic produit un décompte annuel de régularisation des charges des consommations de chauffage et d'eaux chaude et froide. Ce décompte est établi avec la clôture du 3^e trimestre calendrier, soit au trente septembre de chaque année.

Section VII : Concierge

Article 49 : La nomination de la concierge :

La concierge est choisie par le syndic assisté du conseil de copropriété ; sa rémunération est fixée par l'assemblée générale.

Elle est engagée sous contrat d'emploi à durée indéterminée, soumis aux termes de la Commission Paritaire n° 323 pour les concierges d'immeubles à appartements.

La concierge actuelle est sous contrat d'emploi depuis le premier juillet deux mille (01/07/2000).

Le syndic gère la concierge, avec l'assistance du conseil de copropriété.

La concierge n'a d'ordre à recevoir que du syndic ; le syndic est tenu de congédier la concierge, si l'assemblée générale le décide, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, et selon les modalités, formes et conditions prévues par la Loi.

A défaut par le syndic de congédier la concierge, le congé est signifié par le conseil de copropriété.

La concierge est logée et chauffée avec sa famille dans la concierge au 1^{er} sous-sol de l'immeuble, aux frais de la copropriété.

Article 50 : Le service de la concierge :

Le contrat de travail stipule les détails, horaires et conditions du service de la concierge. Les renseignements éventuellement souhaités peuvent être obtenus auprès du syndic.

La concierge est principalement responsable de la surveillance et de l'entretien des parties communes.

Le syndic, et lui seul, peut la charger d'autres tâches, le cas échéant, et selon les nécessités internes de l'immeuble.

L'horaire de travail est du lundi au vendredi de 9h à 12h.

La concierge assure une présence les lundi, mercredi et vendredi de 18h à 19h.

La concierge peut conserver un jeu de clés de réserve de chaque appartement, à la décision de chaque propriétaire/locataire.

La concierge peut recevoir les paquets et commissions pendant ses heures de service, moyennant préavis.

Le concierge ne peut sous aucun prétexte s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

Si la concierge est mariée, son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étranger au service de l'immeuble.

Section VIII : Dispositions générales :

Article 51 : Récupération des charges impayées

1° Le principe

Il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'Association des Copropriétaires et de représenter l'Association des Copropriétaires, tant en Justice que dans la gestion des affaires communes.

A ce titre, le syndic, sans devoir justifier de ses pouvoirs qu'il détient de par la loi, procédera à la récupération des charges, amiable d'abord, et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires.

Compte tenu de l'absence de rapport de droit existant avec les locataires, le syndic ne s'autorise pas à récupérer charges et provisions auprès de ces derniers, le seul responsable de la déduction desdites charges ou provisions étant le propriétaire.

En cas d'absence de réaction dans la quinzaine de la mise en demeure, le dossier en recouvrement forcé sera transmis à l'avocat de la copropriété, en cas d'absence de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic.

2° Les intérêts de retard

Toute somme non réglée dans les 20 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est, de plein droit, et sans mise en demeure préalable, productive d'intérêts au taux de 18% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

3° Les indemnités de retard

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic et irréductible ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui lui est adressé par lettre recommandée à la poste, celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure pour frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 20% du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de 130,00 euros sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui. Les dommages et intérêts seront dus à défaut de paiement sur chaque somme due et réclamée.

4° Les frais de gestion du dossier

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture de dossier, soit 160,00 euros, outre les frais de suivi de dossier qui annuellement s'élèvent à 160,00 euros.

Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'avocat seront facturés au défaillant à concurrence de 15,00 euros pour le premier rappel, de 30,00 euros pour le deuxième rappel, et de 50,00 euros pour la mise en demeure par voie recommandée.

Article 52 : Règlement des différends :

En cas de désaccord entre copropriétaires et syndic, en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si le désaccord survient, procès-verbal sera dressé.

Si le désaccord persiste, recours au Juge compétent.

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

Article 53 : Assurance

La copropriété n'est pas assurée en abandon de recours. Les propriétaires doivent assurer leur mobilier et leurs effets ainsi que leur responsabilité civile. Ils doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Article 54 : Divers :

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 se sont engagés à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Article 55 : Renvoi au Code civil :

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

