

26 appartements
7 box de garage.

- Behets idem

- ol. 30.03.26
230 07 42

1.
1000 Bd
Sy Raymont
Sy Raymont

RESIDENCE MARNIX

REGLEMENT GENERAL DE CO-PROPRIETE

L'an mil neuf cent trente-six, le dix-neuf février
Par devant Maître Léon BRASSEUR, notaire résidant à Bruxelles.

a comparu :

Monsieur Charles-René MOREAU, exerçant la profession d'entrepreneur sous la dénomination de LA DIVISION HORIZONTALE DE LA PROPRIETE CHARLES R. MOREAU, registre de commerce de Bruxelles numéro 81395, demeurant à Bruxelles-Woluwe-Saint-Lambert, 134, Avenue des Cerisiers.

Lequel comparant a déclaré déposer au rang de nos minutes pour en délivrer copie ou expédition à qui il appartiendra:

I Un règlement de copropriété établissant le Statut d'un immeuble à appartements à construire à Bruxelles coin de l'Avenue Marnix et de la rue de Hornes, 2, sur la propriété appartenant à Monsieur Jean-Charles-Marie-Marcelle de Prelle de la Nieppe, propriétaire demeurant en son château à Manage, et réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien, éventuellement la reconstruction de l'immeuble et la destination des locaux et le règlement d'ordre intérieur.

Enregistré à Bruxelles A.C.111, le vingt sept février 1936.
un rôle, sans renvoi, Vol.492, fol.55, case 6. Reçu, quinze francs.
Le Receveur (signé) Defense.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE I.

Exposé général.

Article un. Faisant usage de la faculté prévue par l'article 557⁴⁷⁷ bis, alinéa 1 du code civil (loi du huit juillet 1924) les copropriétaires ont établi ainsi qu'il suit, les statuts de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien, éventuellement la reconstruction de l'immeuble et la destination des locaux. 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 ne sera opposable aux tiers que par la transcription.

Article deux. Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayas-droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de Statut réel et est susceptible de modification dans les conditions qu'il indique. Ces modifications ne sont point soumises à la transcription.

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

Article quatre. - En outre, il est arrêté un règlement de copropriété additionnel pour les garages.

CHAPITRE II.

Statut de l'Immeuble, Section I. Copropriété indivise et propriété privative.

Article cinq. - L'immeuble comprend :

- a) un niveau de caves
- b) un niveau de garages
- c) un rez-de-chaussée
- d) sept, huit, neuf ou dix niveaux d'appartements
- e) un niveau de chambres de sujets.

Le niveau des garages, c'est-à-dire le niveau b) forme un ensemble distinct de la partie principale de l'immeuble, celle réservée à l'habitation proprement dite, laquelle est composée des niveaux c, d, e.

La partie réservée à l'habitation proprement dite se compose de deux groupes de garages, celui des appartements type I d'une part et celui des types II et III d'autre part.

Article six. - L'immeuble comporte des parties privées dont chaque acquéreur aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisement à tous les acquéreurs chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées "appartements" et "garages", ce terme comprend les logements ou les bureaux et les toxes de garages.

Article sept. - Les parties communes se divisent en sept catégories.

99,45	A a)	les parties communes "A" générales à tout l'ensemble de l'immeuble
3,85	B b)	les parties communes "B" Spéciales au niveau des garages.
95,60	C c)	les parties communes "C" spéciales au groupe entier de l'habitation proprement dite, c'est-à-dire aux niveaux c, d, e.
48,80	D d)	les parties communes "D" spéciales au groupe des appartements type I.
46,80	E e)	les parties communes "E" spéciales au groupe des appartements type II et type III réunis.
26,40	F f)	les parties communes "F" spéciales au groupe des appartements type II
20,40	G g)	les parties communes "G" spéciales au groupe des appartements type III

Article huit. - Les parties communes générales sont divisées en cent parts attribuées aux propriétaires des appartements et garages dans la proportion des valeurs respectives de ceux-ci. La quotité des parties communes attribuées ainsi à chaque appartement en forme l'accessoire.

L'importance de cette répartition est fixée par les chiffres suivants:

A. Parties générales communes de tout l'immeuble	{	3,85	(4,4% pour le groupe b entier des garages. (7)
		95,6%	pour le groupe entier c, d, e.
		100%	total.
		$\Sigma = 99,45$	

HABITATION
(= tout sauf garages)
niveaux
a

3.

B. La répartition des 95,6% du groupe A, c.d.e. s'établit comme suit :

Grands appartements		Appartements moyens		Petits appartements	
Type I		Type II		Type III	
Rez-de-chaussée	N°1-1-6,40%				
1er étage	N°1-2-5,3%	N°II-2-3,3%		N°III - 2,55%	
2ème étage	N°1-3-5,3%	N°II-3-3,3%		N°III - 2,55%	
3ème étage	N°1-4-5,3%	N°II-4-3,3%		N°III - 2,55%	
4ème étage	N°1-5-5,3%	N°II-5-3,3%		N°III - 2,55%	
5ème étage	N°1-6-5,3%	N°II-6-3,3%		N°III - 2,55%	
6ème étage	N°1-7-5,3%	N°II-7-3,3%		N°III - 2,55%	
7ème étage	N°1-8-5,3%	N°II-8-3,3%		N°III - 2,55%	
8ème étage	N°1-9-5,3%	N°II-9-3,3%		N°III - 2,55%	
	(4/5 ^e de 48,80% = 39,04%)	26,40%		20,40%	

La répartition des parties communes "C" spéciales au massif des appartements type I d'une part et au massif des appartements type II et type III d'autre part est fixée suivant les chiffres respectifs 48,80% et 46,80%.

La répartition des parties communes "D" spéciales aux appartements type I d'une part, aux appartements type II d'autre part est fixée suivant les chiffres respectifs 26,40% et 20,40%.

Ces proportions sont indiquées principalement en vue de la répartition des charges communes.

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

99,45 Article dix. - A, seront choses communes "A" générales à tout l'ensemble de l'immeuble, cette énumération n'étant pas limitative.
La totalité du terrain, les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, des pignons et de refend, la toiture, les cours et courettes, les trottoirs, la cave du chauffage central, le chauffage central lui-même, la cave à charbon du chauffage central, les ornements extérieurs de façades, les égouts, les canalisations d'eau, de gaz et de l'électricité jusque sous le niveau du rez-de-chaussée, les escaliers sous le niveau du rez-de-chaussée, les compteurs généraux et caves de ces compteurs.
En général toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires seront communes.

3,85 B. Les choses communes "B" spéciales au groupe des "garages, sont décrites au chapitre Règlement de copropriété des garages.

95,6 a C. Seront choses communes "C" spéciales au groupe entier A.c.d.e. réservé à l'habitation proprement dite:

La porte d'entrée principale et le hall réunissant les quatre ascen-

./.

seurs à l'entrée, l'entrée de service sur la rue de Hornes, l'entrée éventuelle du rez-de-chaussée par la rue de Hornes, le logement du concierge et son mobilier, l'installation d'éclairage, les distributions d'eau, de gaz et d'électricité de ces parties et ce qui s'y rattache comme partie intégrante ou accessoire.

D. Seront choses communes "D" spéciales au groupe des appartements type I et limitativement fixées.

Les deux ascenseurs et l'escalier de ce groupe et son éclairage avec les dépendances directes et les accessoires de ces installations, la salle de bain, water-closet, couloirs, dégagements de l'étage de sujets de ce même groupe, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des water-closets, les gaines des cheminées, les gaines à ordures, les gaines à canalisations diverses, les canalisations principales diverses et les gaines se trouvant du côté des appartements type I.

E. Seront choses communes "E" spéciales au groupe des appartements types II et III et limitativement fixées :

Les ascenseurs, l'escalier de ce groupe et son éclairage avec les dépendances directes et les accessoires de ces installations, les salles de bains, water-closet, couloirs et dégagement de l'étage de sujets de ce même groupe.

F. Seront choses communes "F" spéciales au groupe des appartements type II et limitativement fixées :

Les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des Water-closets, les gaines de cheminées, les gaines à ordures, les gaines à canalisations diverses; les canalisations diverses de ces gaines se trouvant du côté des appartements type II.

G. Seront choses communes "G" spéciales au groupe des appartements type III et limitativement fixées :

Les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des water-closets, les gaines de cheminées, les gaines à ordures, les gaines à canalisations diverses, les canalisations diverses d'eau, gaz, électricité, chauffage à partir du rez-de-chaussée se trouvant du côté des appartements type III.

Article onze..- Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Les choses communes ne pourront être aliénées; grevées de droits réels aux saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour la quotité attribuée à chacun d'eux.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement grevé de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article douze..- Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement, à l'exclusion des parties communes et notamment : le plancher de l'appartement avec les poutres et solives qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements ou logements, les fenêtres sur rues et sur cours avec leurs volets ou persiennes et leur garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures de l'appartement avec comp-

teurs; les installations sanitaires des water-closets, l'évier, les placards, armoires, penderies, les parties vitrées des portes, fenêtres, chambres, le plafond attaché aux (plancher) liras poutres du plancher de l'étage supérieur et en résumé, tout ce qui forme l'intérieur des appartements.

Les caves à charbon et à provisions, ainsi que les chambres de mansardes, attribuées à chacun, sont propriétés privées.

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

Il peut modifier, comme bon lui semble, la distribution, intérieure de ses locaux, chambres du dernier étage et caves comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents ou inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les appartements des autres propriétaires.

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

Article quatorze. - Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble. Le coût des travaux et les honoraires de l'architecte seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Article quinze. - Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants. (précédemment modifié par l'assemblée générale).

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

Article seize. - Les propriétaires pourront établir des marquises, des tentes mobiles à rouleau ou des tentes marseillaises. Les tentes ou marquises ne pourront, en aucun cas, avoir plus de deux mètres de saillie ni empiéter sur l'étage supérieur. Elles devront être disposées de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommode pas les propriétaires des autres appartements.

Article dix-sept. - Ils pourront de même établir des postes privés de T.S.F. dans les limites fixées par l'article treize ci-dessus. Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues par l'article quatorze seront observées.

Article dix-huit. - Chaque propriétaire pourra pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les portions d'appartement dont il sera propriétaire avec les appartements contigus dont il sera également propriétaire à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.

Les appartements réunis totalement ou partiellement pourront être re-

divisés.

Article dix-huit bis..- Si un ou des immeubles à appartements sont construits dans la suite soit avenue Marnix soit rue de Hornes en prolongement de l'immeuble, objet du présent règlement de copropriété, les appartements de celui-ci pourront communiquer de façon permanente ou temporaire, directement avec ceux des immeubles voisins, situés au même niveau, si les uns et les autres sont propriété complète ou partielle d'un même propriétaire ou si leurs propriétaires respectifs y consentent.

Les chambres de sujets contigues situées à l'étage supérieur réservé aux domestiques, pourront communiquer directement entre-elles de façon permanente ou temporaire si elles sont propriétés d'un même propriétaire ou si leurs propriétaires respectifs y consentent.

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Article dix-neuf..- Il est établi dans l'immeuble, un concierge.

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

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

Article vingt et un..- L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble est souveraine maîtresse de l'administration de celui-ci en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Article vingt-deux..- Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présent ou dûment convoqués.

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

Article vingt-trois..- L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise aux jour, heure et lieu désignés par le gérant ou celui qui en fait les fonctions sauf indication contraire de la part du gérant qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour la convocation, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du président ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant au moins vingt cinq pour cent de l'immeuble. En cas d'inaction du gérant pendant plus de quinze jours, l'assemblée serait valablement convoquée par un des copropriétaires.

Article vingt-quatre..- Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance, par lettre recommandée (avec avis de réception) ou remise par le concierge contre état émargé par les copropriétaires. Les délais sont obligatoirement réduits à cinq et huit jours pour

Les assemblées à réunir sur deuxième convocation.

Article vingt-cinq.— L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points à l'ordre du jour; cependant, il est loisible aux membres présents de discuter toutes autres questions, mais sans que celles-ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire.

Article vingt-six.— L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de leurs centièmes.

Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative. Toutefois, s'il reçoit mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant sera tenu de les y représenter et d'y voter en leurs lieu et place selon leurs instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même co-propriétaire, ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place. Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera. A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires. En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire au sujet de la portée dudit mandat, le droit de vote litigieux restera suspendu au regard des autres copropriétaires jusqu'à décision définitive.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables. Ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et des nuspropriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité. La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection, devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article vingt-sept.— L'assemblée générale désigne pour le terme qu'elle détermine, à la majorité des voix, son président, son vice-président et deux assesseurs qui peuvent être réélus.

La présidence est dévolue pour la première assemblée générale qui procède à ces désignations au propriétaire du plus grand nombre de centièmes et en cas d'égalité, au plus âgé.

Article vingt-huit.— Le bureau est composé du président ou du vice-président, assisté des deux assesseurs désignés par l'assemblée, et, à défaut, des deux propriétaires du plus grand nombre de centièmes.

Le bureau ainsi formé désigne le secrétaire, qui peut être pris en dehors de l'assemblée.

Article vingt-neuf.— Il est tenu une feuille de présence, qui est certifiée

par le président, les assesseurs et le secrétaire.

Article trente.- Les délibérations sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur. Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre seulement de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires, les défailants étant considérés comme opposés à la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix; celles intéressant l'harmonie des façades et accès nécessiteront l'unanimité des voix.

Article trente-un.- Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de centièmes dans la copropriété.

Article trente-deux.- Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir, comme membres ayant voix délibérative, plus que la moitié des copropriétaires représentant ensemble plus de la moitié des centièmes de l'immeuble. Si l'assemblée générale ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement quels que soient le nombre des copropriétaires présents et le nombre des centièmes représentés, sauf pour le cas où l'unanimité est requise.

Article trente-trois.- Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire,

Article trente-quatre.- Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs et le secrétaire. Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour la conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III CHARGES COMMUNES.

Répartition des charges et des recettes communes.

Article trente-cinq.- En principe, les consommations individuelles de gaz, d'électricité, d'eau courante, d'eau chaude, de calories pour le chauffage central, d'énergie quelconque et autres sont payées par chaque propriétaire.

Des branchements avec compteur seront établis dans chaque appartement (logement, bureau) pour les consommations de chaque fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires aux administrations productrices des fluides. Des compteurs sont également établis lorsque la chose est possible pour les consommations intéressant un groupe spécial. Lorsque l'établissement de compteurs individuels ne peut être réalisé, la dépense correspondante entre dans les charges communes.

Article trente-six.- Les charges nées des besoins communs de même que les

charges d'entretien et de réparation communes, ainsi que les frais d'administration des choses communes, sont supportées par les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixé à l'article huit.

Telles sont: les dépenses de consommation de charbon pour le chauffage central, s'il existe un tel chauffage et s'il ne comporte pas de compteur; l'entretien et le fonctionnement du chauffage central, les dépenses des appareils de chauffage de l'eau chaude; s'il ne sont pas individuels et s'il ne comportent pas de compteurs; les dépenses des appareils centraux à vide à air comprimé, le chauffage, l'eau, le gaz, l'électricité pour le logement du concierge, le salaire du concierge, l'eau, le gaz, l'électricité, le chauffage, les bains de l'étage de bonnes; les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les frais des boîtes à ordures de l'immeuble; les divers ustensiles nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble; la consommation d'eau pour l'immeuble, l'entretien du jardin.

Article trente-sept..- Lorsque des compteurs sont établis pour les consommations individuelles de calories du chauffage central les 80 pour cent de la dépense de ce chauffage central en charbon, réparations et entretien sont réglées par chaque propriétaire proportionnellement aux indications des compteurs relevés tous les mois.

Les autres 20 pour cent sont réglés proportionnellement (aux indications des compteurs) lire parts de chaque propriétaire dans le bien commun (article huit).

Article trente-huit..- Les dépenses des appareils centraux de chauffage de l'eau chaude, lorsqu'ils sont indépendants des appareils centraux de chauffage de l'air, et lorsqu'ils sont munis de compteurs, se paient par les propriétaires proportionnellement aux indications de ces compteurs.

ENTRETIEN ET REPARATIONS.

Article trente-neuf..- Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, selon ce qu'il est dit à l'article 36 proportionnellement à sa part dans le bien commun fixée à l'article huit.

Article quarante..- Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories: réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

Article quarante-un..- a) Réparations urgentes. Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc, le gérant aura pleins pouvoirs pour les faire effectuer sans en demander l'autorisation.

Article quarante-deux..- Réparations indispensables mais non urgentes. Les réparations seront décidées par le conseil de gérance, s'il en existe un, et, à son défaut par l'assemblée générale convoquée à cet effet.

Article quarante-trois..- Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque. Ces travaux et ré-

parations devront être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins vingt-cinq pour cent de l'immeuble, et seront soumis à une assemblée générale convoquée extraordinairement.

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité représentant les trois quarts des voix, si cette majorité s'engage à supporter entièrement la dépense.

Article quarante-quatre.— Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, mansardes, ou par leurs caves, pour toutes réparations ou nettoyages des parties communes. Ceci s'appliquera spécialement aux conduites et canalisations diverses communes traversant les locaux ou les parties de la propriété de chaque propriétaire.

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

Tous les copropriétaires ou occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture ou le recrépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc. Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Article quarante-cinq.— Le fonctionnement, l'entretien et les réparations du ou des ascenseurs et l'éclairage du ou des escaliers se répartiront suivant la proportion suivante :

<u>Appartements type I</u>	<u>Appartements type II</u>	<u>Appartements type III</u>
1er ét. 1000/10.000mes	570/10.000 mes	430/10.000 mes.
2ème " 1100/10.000	627/10.000	473/10.000
3ème " 1200/10.000	680/10.000	510/10.000
4ème " 1260/10.000	710/10.000	530/10.000
5ème " 1310/10.000	740/10.000	550/10.000
6ème " 1350/10.000	770/10.000	580/10.000
7ème " 1380/10.000	790/10.000	600/10.000
8ème " 1400/10.000	820/10.000	620/10.000
<u>10000/10.000</u>	<u>5707/10.000</u>	<u>4293/10.000</u>
=====	=====	=====

Récapitulation

Type II 5707/10.000

Type III 4293/10.000

10.000/10.000

=====

REZ * GARAGES 1 ZÉRO.

./ (→ verso)

REZ DE CHAUSSEE ET GARAGES : Zéro.

Le groupe des appartements type I d'une part et le groupe des appartements type II et type III réunis d'autre part ont leurs compteurs spéciaux respectifs pour le fonctionnement des ascenseurs et l'éclairage des cages d'escalier.

DEPENSES DU TELEPHONE.

Article quarante-six.— Les frais de téléphone commun se répartiront en parts égales entre les propriétaires branchés au tableau de l'immeuble. Chaque propriétaire est libre de se relier ou non au tableau de l'immeuble ou directement au réseau général en supportant lui-même les frais correspondants.

IMPOTS.

Article quarante-sept.— A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de leurs centièmes dans les parties communes de l'immeuble (article huit).

RESPONSABILITE CIVILE ET AUTRES CHARGES.

Article quarante-huit.— La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du code civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant évidemment, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

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

R E C E T T E S.

Article cinquante.— Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de la part déterminée à l'article huit.

Article cinquante-un.— Les répartitions des charges telles qu'établies dans les articles trente-cinq à cinquante ne peuvent être modifiées que de l'accord unanime des propriétaires.

SECTION IV.- ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

A - IMMEUBLES.

Article cinquante-deux.- L'immeuble devra toujours être régulièrement assuré à une compagnie agréée par l'assemblée générale et pour les montants fixés par celle-ci.

Article cinquante-trois.- L'assurance, tant des choses privées à l'exclusion des meubles - que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, contre la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des voisins et 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 remboursables dans la proportion de la copropriété (article huit) Les copropriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances et de signer les actes nécessaires.

Article cinquante-quatre.- Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

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

Article cinquante-six.- Chaque propriétaire et occupant doit assurer personnellement son mobilier, à ses frais, à une compagnie solvable, agréée par l'assemblée générale, contre l'incendie, la foudre, l'électricité, les explosions de gaz, les risques locatifs et les risques de voisinage.

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

Article cinquante-huit.- 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 leur recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leurs parts.

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruc-

tion de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois quarts de la totalité des voix, représentée ou non.

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

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

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

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

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs parts respectives (article huit).

Article cinquante-neuf.- a) Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leur propriété privative, il leur appartient de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuels:

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

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

B - ACCIDENTS.

Article soixante.- Une assurance devra être constatée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit un étranger.

Cette assurance couvrira également tous les accidents et dégâts matériels à provenir de cette utilisation.

Le montant de cette assurance sera fixée par l'assemblée générale. Les primes seront payées par le gérant, à qui elles sont remboursées dans la proportion de la quote-part de chacun dans les frais d'entretien de l'ascenseur (article 45).

Article soixante-un. - Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur par tous les copropriétaires et par les soins du gérant, contre les accidents du travail pouvant survenir au concierge, à ses aides et, en général, à tout personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.

Le montant de cette assurance sera fixée par l'assemblée générale. Les primes seront payées par le gérant, à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur part de centièmes dans l'immeuble (article huit).

Article soixante-deux. - Les diverses assurances dont question dans la présente section seront contractées pour un premier terme de dix années. Les copropriétaires donnent dès à présent mandat à Monsieur Charles Moreau de les réaliser à la même compagnie pour chacune des assurances et pour l'ensemble du groupe au prix le plus bas de la concurrence et d'en payer les primes.

SECTION V. - DESTINATION DES LOCAUX.

Article soixante-trois. - Il ne pourra être exercé dans l'immeuble ni au rez-de-chaussée ni aux étages, aucun commerce d'une nature quelconque, mais ces lieux pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocats, architecte, ingénieurs, médecins (à l'exclusion toutefois des spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses) agents d'assurances, agents de change et autres bureaux privés de ce genre.

La destination des garages du niveau b) ne pourra jamais être modifiée. Pour le cas où l'occupant d'un appartement exercerait une profession libérale ou un bureau de représentation une simple plaque de 30 x 25 cm. environ sera tolérée auprès de la porte d'entrée de rue pour indiquer la profession exercée.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble notamment :

- 1° Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral.
- 2° Aucun établissement industriel ou commercial de quelque nature que ce soit;
- 3° Aucun dépôt de marchandises;
- 4° Aucun établissement qui par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins.
- 5° Aucune pension de famille, hôtel meublé, location professionnelle ou meublé, restaurant, débit de boissons.
- 6° Aucun café chantant, café concert, cinématographe, salle de danses,

de spectacle, de réunions publiques, ni aucun établissement de nuit;

7° Aucune blanchisserie, ni établissement de bain;

8° Aucun hôpital, maison de santé, maternité, sage-femme prenant des pensionnaires, cliniques, établissements de désinfection, masseur, institut de beauté, ou industrie ou profession similaire.

9° Aucun commerce;

10° Aucun bureau de perception d'impôts, aucun consulat.

Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions libérales de même nature soient exercées dans l'immeuble sauf celle d'agent de change limitée aux appartements type II et type III du premier étage.

RESIDENCE MARNIX

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

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

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

SECTION I - ENTRETIEN.

Article soixante-cinq.- Les travaux de peinture aux façades, tant de derrière que de devant, y compris les châssis, garde-corps et persiennes devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de manière que le groupe conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Article soixante-cinq (bis).- Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des lieux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et, en tout cas, au moins une fois l'an pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au gérant.

SECTION II - ASPECT.

Article soixante-six.- Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseignes, ni réclame, garde-manger, linges ou autres objets à l'exclusion, toutefois, des enseignes ayant pour objet la vente ou la location de leurs appartements. Le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure. Il est défendu de sécher des linges aux fenêtres, exception faite pour les balcons des cuisines, et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

SECTION III - ORDRE INTERIEUR.

Article soixante-sept.- Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les caves ou sur les terrasses. Le bois et le charbon devront être montés avant dix heures du matin, s'il n'existe pas de monte-charge dans l'immeuble.

Article soixante-huit..- Les parties communes, notamment le vestibule d'entrée, les cours communes, les escaliers et couloirs, devront être maintenus libres en tous temps. Il ne pourra, en conséquence jamais être rien accroché ni déposé.

Les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourront, dans les cours et courettes, rien déposer pouvant répandre de l'odeur.

Le battage des tapis n'est autorisé que dans la cour commune à l'endroit le plus éloigné des bâtiments et jusqu'à dix heures du matin.

Article soixante-neuf..- Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literie, habits et meubles, cirage de chaussures, etc.

Article septante..- Il ne pourra être fait ni lavage, ni étendage, dans la cour.

Article septante-un..- Les copropriétaires de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit, ne pourront avoir d'autres animaux que les chiens, les chats et les oiseaux domestiques. Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

x Article septante-deux..- Tout usage abusif d'instruments sonores sera sévèrement réprimé.

Article 72 bis (supprimé).

SECTION IV - MORALITE ET TRANQUILLITE.- BONNE TENUE DE L'IMMEUBLE.

Article septante-trois..- Les appartements doivent être uniquement réservés à l'habitation pour familles et bureaux. Ils ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et moeurs qui doivent veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison ou qui soit contraire à la morale.

Les copropriétaires, leurs locataires ou autres ayants-droit devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs, le cas échéant. Tout conflit relatif à l'interprétation de cette clause ou à son exécution sera souverainement tranché par un arbitre : le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats, ou à son défaut, par le notaire détenteur de la minute à laquelle le présent règlement sera annexé.

Article septante-quatre..- Les baux consentis par les propriétaires d'appartements devront contenir une clause spéciale portant que l'appartement loué doit être affecté uniquement à l'habitation pour famille ou bureaux et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation, entraînerait de plein droit, sans préjudice de tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification d'huissier.

Tous pouvoirs sont ici donnés au gérant pour mettre le cas échéant cette clause à exécution. La clause dont s'agit stipulera en outre, qu'elle

./.

visé non seulement tout acte qui serait contraire à l'usage de l'appartement proprement dit, mais également tout acte qui serait contraire à la morale ou à la bonne tenue et que tout conflit relatif à son interprétation ou à son exécution sera tranché en dernier ressort par un arbitre : le bâtonnier de l'ordre des avocats ou à son défaut par le notaire détenteur de la minute à laquelle le présent règlement sera annexé.

Les baux devront également contenir la déclaration par les locataires qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction ci-dessus précisée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

Article septante-cinq. - Les chambres du dernier étage ne pourront être louées ou vendues qu'aux personnes propriétaires d'appartements sauf autorisation de l'assemblée générale.

Article septante-six. - Les copropriétaires et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voirie.

Article septante-sept. - L'usage des appareils de chauffage, de l'ascenseur, de la buanderie, du téléphone commun, de la salle de bain de l'étage supérieur sera règlementé par l'assemblée des propriétaires.

Article septante-huit. - Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire sur l'immeuble de la publicité, autre que celle autorisée par l'article 63, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons, sur la porte et sur les murs extérieurs de la maison, ni dans les escaliers, vestibules, cours et passages communs; seule la plaque de chaque propriétaire sera autorisée.

SECTION V - CONCIERGE.

Article septante-neuf. - Un concierge sera choisi par l'assemblée des copropriétaires.

Il sera engagé et payé au mois.

Il ne pourra être engagé que sous la condition écrite de pouvoir être congédié par le gérant, moyennant préavis d'un mois ou tout au moins du délai minimum autorisé par la loi. Il ne pourra lui-même renoncer à son emploi qu'en prévenant le gérant dans le même délai.

Article quatre-vingt. - Son service consistera notamment :

- 1° à tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs de la maison, les escaliers, les cours, les rigoles, les water-closets des cours et du dernier étage, les poignées et ferrures des portes d'entrée, les vitrages des escaliers;
- 2° à assurer l'évacuation des ordures ménagères des appartements;
- 3° à monter le courrier et les menus paquets qui lui seront confiés, au moins trois fois par jour;
- 4° à fermer la porte d'entrée à dix heures du soir et à l'ouvrir sur demande après cette heure;

5° à exercer au dernier étage une surveillance vigilante au sujet de la bonne tenue des moeurs; à faire visiter les appartements, magasins, chambres et autres locaux;

7° à surveiller et entretenir le calorifère et le téléphone installé dans la loge.

Il sera dépositaire des clefs des robinets des colonnes montantes et chargé de fermer ceux-ci en cas d'accident et de vider les eaux en cas de gelée. Ces clefs devront être conservées dans une armoire vitrée à laquelle les habitants de l'immeuble pourront avoir accès sous leur responsabilité en cas d'absence du concierge et d'urgence absolue.

Le concierge sera également détenteur des clefs des emplacements communs pouvant servir de remise de bicyclettes et de voitures d'enfant.

Article quatre-vingt-un. - Son service comportera plus généralement tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il sera logé, chauffé, éclairé dans les locaux prévus à cet effet au plan ci-annexé.

Il devra se conformer à tous les ordres qu'il recevra du gérant, son salaire sera compté parmi les charges communes incombant aux copropriétaires.

Article quatre-vingt-deux. - Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale des copropriétaires le décide, et, à son défaut, le congé sera valablement donné par la personne désignée par l'assemblée.

SECTION VI - GERANCE.

Article quatre-vingt-trois. - L'assemblée générale peut élire un conseil de gerance composé de copropriétaires et chargé de l'exécution de ses décisions.

Article quatre-vingt-quatre. - Il y aura un gérant chargé de la surveillance générale de l'immeuble, ainsi qu'il est dit au statut de celui-ci.

Ce gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les copropriétaires, soit en dehors d'eux.

Si le gérant est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du gérant ou de son secrétaire, fixés par l'assemblée générale, constitueront des frais communs.

Article quatre-vingt-cinq. - Le gérant sera chargé de veiller au bon entretien des communs, de surveiller le concierge, de faire exécuter les travaux de réparations urgentes ou ordonnées par l'assemblée générale des copropriétaires et éventuellement par le conseil de gerance de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit. C'est lui qui seul donne des ordres à la concierge.

x Article quatre-vingt-six. - Si l'assemblée générale n'y a pourvu, le gérant

86. Art supprimé lors de l'AG du 12/1/2000 ./. .

désignera un architecte attitré de l'immeuble.

Article quatre-vingt-sept.- Le gérant veillera notamment au bon entretien et au fonctionnement du calorifère, qui pourra être allumé le premier octobre et éteint le premier mai. Il fera mensuellement le relevé des indications des compteurs qui ne dépendent pas d'administrations productrices de fluides divers.

Article quatre-vingt-huit.- Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée générale, qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, ces mesures sont prises par le gérant lui-même, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible.

Article quatre-vingt-neuf.- Le gérant présente ses comptes trimestriellement à chaque propriétaire et usager qui lui remboursera sa part de dépense.

Il tiendra sa comptabilité suivant un modèle approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Article nonante.- Provision à verser au gérant.

Le gérant ouvrira un compte chèques postaux, ou un compte en banque sous son nom avec mention "Gérance de l'immeuble. Ces provisions seront à verser par chaque propriétaire au prorata de ses quotités indivises dans les parties communes et sur invitation du gérant.

La somme à verser sera celle désignée par la première assemblée qui pourra toujours modifier le quantum suivant les besoins de l'immeuble. Ces provisions resteront toujours au compte gérance de l'immeuble et chaque propriétaire soldera le compte des dépenses lui présenté, même si ce compte était apparemment inexact, la rectification pouvant se faire immédiatement après vérification.

A défaut par un copropriétaire de régler son dû dans la huitaine de l'envoi du compte, celui-ci sera majoré au profit du fond commun d'une pénalité de un demi pour cent par quinzaine de retard, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant due en entier.

En outre, après une lettre recommandée restée infructueuse durant trente jours, le gérant pourra bloquer les vannes ou interrupteurs des distributions d'eau, de gaz, d'électricité, de calories du défaillant. Il scellera ces vannes de son sceau et si le propriétaire défaillant, s'avisait de briser l'un ou l'autre de ces sceaux il sera passible d'une amende de mille francs par scellé brisé à verser au fond commun sans préjudice aux poursuites judiciaires.

La présente clause ne pourra jamais être réputée comminatoire ni être entravée dans son exécution, l'intérêt commun exigeant des paiements réguliers.

Article nonante-un.- Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendraient des choses communes.

CHAPITRE IV.- DISPOSITIONS GENERALES.

Article nonante-deux.- A titre transitoire, il est convenu entre parties que le gérant de l'immeuble et le président de l'assemblée générale seront pour un terme de cinq ans les personnes désignées par le Notaire Léon Brasseur à Bruxelles. Lorsque le gérant ou le Président sera désigné en dehors des copropriétaires, il n'aura pas voix délibérative. Les émoluments du gérant désigné par le dit Notaire Brasseur seront fixés par celui-ci d'accord avec l'assemblée générale des copropriétaires. Cette dépense rentre dans les charges communes et sera supportée par tous les copropriétaires proportionnellement à leur part.

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement intérieur seront soumises pendant le premier terme de cinq ans, à un arbitre que désignera le président du Tribunal de première instance de Bruxelles. Le règlement général (Statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, demeurera déposé au rang des minutes de Maître Léon Brasseur, Notaire à Bruxelles. Il en sera imprimé des exemplaires qui seront remis aux mains de chacun des copropriétaires des étages et appartements distincts au prix de deux francs l'exemplaire. Le coût de ces exemplaires entrera en compte de recettes et des dépenses communes.

Le règlement général étant obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, devra être inséré en entier dans les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété de l'immeuble et dans ceux concédant à titre de bail ou autrement la jouissance des appartements. Les contractants pourront cependant ne pas insérer le règlement dans leur contrat, s'ils y déclarent que chacun d'eux à parfaite connaissance du règlement et qu'il s'y soumet entièrement; en ce cas, le règlement pourra être simplement rappelé. Dans aucun de ces contrats, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, à défaut de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble (loge du concierge).

(suivent les signatures)

Enregistré à Bruxelles A.C.111, le vingt sept février 1900 trente-six, douze rôles deux renvois, vol 25 fol.14 case 6. Reçu: quinze francs. Le Receveur (signé) Défense.

REGLEMENT DE COPROPRIETE DES GARAGES.

Article un.- En principe, les dispositions du règlement de copropriété de la partie de l'immeuble destiné à l'habitation est applicable au groupe de garages.

GARAGES

CHAPITRE I.-

Statut immobilier.

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

Article deux. Ainsi qu'il est dit à l'article huit la quotité des parties communes "B" de l'immeuble entier attribuée au groupe entier des garages est de quarante-quatre millièmes.

Article trois. - Cette quotité totale des parties communes du groupe des garages se divise comme suit :

Garage numéro I	5,5 millièmes = 0,55 %		
" " II	5,5 "		
" " III	5,5 "	} il y a 7 garages = 3,85 % au total.	
" " IV	5,5 "		
" " V	5,5 "		
" " VI	5,5 "		
" " VII	5,5 "		
n'existe pas : " " VIII	5,5 "		<i>non bâti</i>

La ventilation des parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des propriétaires de garages prise à l'unanimité des huit copropriétaires.

Article quatre. - Sont choses communes "B" spéciales au niveau b) des garages pour autant qu'elles existent.

Le plancher du niveau de garages, du couloir de sortie, le réduit à compteurs divers, les éviers, water-closets, le passage vers la rue et ses accessoires, le couloir central, les rigoles d'écoulement d'eau, les séparateurs d'eau et d'huiles, la plaque tournante, transbordeur, les appareils de graissage, de lavage, de levage, etc..; les magasins, fosse de visite; les citernes à essence et à huile; l'installation téléphonique, le mobilier, les compteurs divers, les appareils d'éclairage dans le niveau des garages, tout ce qui a trait au chauffage central dans le niveau des garages.

Enfin, plus généralement, tout ce qui se rattache comme partie intégrante ou nécessaire, aux parties ci-dessus décrites et toutes les parties spéciales au groupe des garages tenues pour communes par les usages et non contraire au présent contrat.

Article cinq. - Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé. Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les garages dont elles sont l'accessoire et pour la quotité attribuée à chacun d'eux.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un garage grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article six.— Chaque propriété privée comportera les parties constitutives du boxe de garage à l'exclusion des parties communes et notamment le pavement du garage avec les poutres, solives etc... qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les garages, les portes de garages, toutes les canalisations particulières du garage avec les compteurs spéciaux s'il y en a; le plafond attaché aux poutres du plancher de l'étage supérieur; les appareils d'éclairage intérieur, en résumé tout ce qui forme l'intérieur des garages.

Article sept.— Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de son garage dans les limites fixées par le présent contrat et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble et de ne pas sortir des limites de son bien privatif. Il peut modifier, comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents ou inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les garages ou locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur garage aucune modification aux choses communes, sans se conformer à l'article suivant.

Article huit.— Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires de garage statuant à la majorité des trois/quart de la totalité des voix et sous la surveillance de l'architecte.

Les honoraires de l'architecte et les travaux seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux. Si ces travaux de modification touchent aux choses communes du corps principal de l'immeuble, l'accord de l'assemblée générale de celui-ci statuant suivant l'article 14 est également nécessaire.

Article neuf.— Les propriétaires de garage ne peuvent demander à modifier quoique ce soit qui touche au style et à l'harmonie de la façade du corps principal de l'immeuble même pour la partie située entre le niveau du trottoir et le plancher du rez-de-chaussée.

CHAPITRE II - DESTINATION DES LOCAUX.

Article dix.— Le groupe des garages ne peut être affecté qu'à l'usage des garages pour automobiles d'usage privé, à l'exclusion d'autobus ou de véhicules pour le transport de marchandises.

CHAPITRE III - SERVICE ET ADMINISTRATION DU GROUPE
DES GARAGES.

Article onze.- Tous les articles relatifs à ce sujet établis pour le corps principal de l'immeuble dans les articles 19 à 34 sont applicables au groupe des garages.

Le concierge du corps principal de l'immeuble peut être celui du groupe des garages. Il en est de même pour le gérant.

CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES - Article douze.

Il en est de même en principal pour la répartition des charges et des recettes communes, articles 35 à 47.

Cependant, les dépenses correspondant aux consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, d'éclairage, de service de la plaque tournante se paient proportionnellement aux parts dans le bien commun du niveau des garages.

CHAPITRE V - ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

Article treize.- Les articles 52 à 59 sont en principal applicables au groupe des garages toutefois avec les observations suivantes :

L'assurance tant des choses privées (article 53) que des choses communes sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, à l'exclusion des voitures garées. Si une surprime est due pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier. Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, plaques tournantes, transbordeurs, tous appareils mécaniques, extincteurs d'incendie, que la victime soit un des occupants du groupe, un employé quelconque, ou un étranger. Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale du groupe des garages.

CHAPITRE VI - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article quatorze.- En principe les stipulations du règlement d'ordre intérieur du corps principal de l'immeuble sont applicables au groupe des garages. Notamment pour ce qui est de la moralité et de la bonne tenue de l'immeuble il y a lieu d'y ajouter :

I.- Les parties communes notamment le passage d'accès à la rue, la plaque tournante, le transbordeur, l'estrade de graissage, de lavage, devront être maintenus libres en tout temps.

II.- Il ne pourra jamais y être rien accroché ni déposé. On ne pourra y

laisser stationner de voitures.

III.- L'emploi de l'échappement libre sera sévèrement réprimé de même que l'emploi des lubrifiants dégageant des odeurs ou des fumées.

IV.- Il est interdit de fumer dans le groupe des garages et de ses dépendances.

V.- L'emmagasinement d'essence ou d'huile en quelque quantité que ce soit est interdit sauf ce qui sera dit à l'article 15.

VI.- Les chiens et autres animaux ne sont pas tolérés.

VII.- Les copropriétaires devront satisfaire à toutes les charges et règlements de ville, de police et voirie.

VIII.- Les vols commis soit par leurs préposés, soit par une tierce personne à l'intérieur du garage, n'engagent pas la responsabilité des copropriétaires.

IX.- Les accidents causés par le concierge ou ses aides dans la manoeuvre des voitures ou dans les travaux qu'il exécuterait à titre de service privé à la demande d'un copropriétaire ou d'un usager, n'engagent pas les copropriétaires ou usagers, même si ces manoeuvres ou travaux ont été autorisés ou tolérés par eux ou par le gérant.

CHAPITRE VII.

Usage du chauffage central, des ascenseurs, de la plaque tournante et transbordeur, des estrades de graissage, lavage, pompes à essence ou à huile.

Article quinze.- L'usage du chauffage central est régi par l'assemblée générale des copropriétaires du corps principal de l'immeuble suivant l'article 87. L'usage des ascenseurs, plaque tournante, estrade de graissage, de lavage sera régi par l'assemblée générale des copropriétaires du groupe de garages. L'assemblée des copropriétaires pourra décider à la majorité des deux tiers des voix, l'installation de pompes à essence ou à huile. Ces pompes seront desservies par le concierge. Leur installation et leur entretien rentreront dans les dépenses communes. L'assemblée pourra également, si elle le juge préférable, décider à la même majorité l'affermage de la distribution de l'essence et de l'huile à une firme commerciale.

CHAPITRE VIII - CONCIERGE.

Article seize.- Ce qui est dit du concierge du corps principal de l'immeuble s'applique au concierge du groupe de garages qui pourra cumuler les deux fonctions (articles 79 à 82) du règlement de copropriété du

corps principal de l'immeuble.

Il est engagé au mois et son salaire est payé par les copropriétaires du groupe de garages.

Ces articles ont lieu d'être complétés par les prescriptions suivantes : son service comportera plus généralement tout ce qui est d'usage dans les garages bien tenus, à l'exclusion du service privé des copropriétaires. Il tiendra en parfait état de propreté tous les lieux communs du groupe : les escaliers, le passage vers la rue, fermer la porte de ce passage à dix heures du soir et l'ouvrir sur demande après cette heure; à exercer sur le groupe une surveillance vigilante au sujet de la bonne tenue des moeurs, à faire en sorte que les passages, la plaque tournante, les estrades de graissage et lavage ne soient pas encombrés; à faire visiter les garages; à s'occuper du téléphone; à veiller au bon fonctionnement de la plaque tournante, des séparateurs d'eau, et de matières inflammables.

CHAPITRE IX - GERANCE.

Les articles 83 à 91 du règlement de copropriété du corps principal de l'immeuble sont applicables à la gérance du groupe des garages.

DISPOSITIONS GENERALES. - Selon l'article 92 du Règlement de copropriété du corps principal de l'immeuble.

Suivent les signatures.

Enregistré à Bruxelles A.C.III, le vingt sept février 1900 trente-six.
trois rôles quatre renvois, vol.25, fo 14, case 6. Reçu quinze francs.

Le Receveur (signé) Defense.

+++++

Annexe 2 au procès-verbal de l'A.G.O. du 28.11.96.

Règlement de Copropriété :

1. Supprimer l'Art. 18 ter (cfr. AG du 20.11.1991).

2. Rubrique « Section 3 « Ordre Intérieur » : a compléter par :

a. L'article 72 bis suivant :

« Les déménagements/emménagements doivent se faire exclusivement au moyen d'élevateurs extérieurs. Il est strictement interdit d'utiliser des ascenseurs lors de déménagements /emménagements ou pour le transport d'objets lourds et/ou trop volumineux pour la contenance des ascenseurs, ainsi que de tous autres matériaux en cas de rénovation. Toute utilisation abusive sera taxée d'office d'un dédommagement de 20.000 frs.

De même, il est interdit de se débarrasser de surplus dans les communs, lors de déménagements/emménagements et/ou rénovations.

Les propriétaires-bailleurs sont tenus d'insérer cette clause dans leurs contrats de bail.

b. L'Art. 72 ter (en remplacement de l'ex Art. 18 ter).

« Une garantie est à déposer auprès du gérant pour tous travaux de rénovation à effectuer dans un appartement, par un propriétaire ou par un locataire. Seuls les travaux de peinture ne sont pas soumis à un dépôt de garantie. Le montant de la garantie est fixé à vingt mille francs pour un appartement de type « A », quinze mille francs pour un appartement de type « B » et dix mille francs pour un appartement de type « C ». Ces montants sont susceptibles d'être ultérieurement adaptés à l'index de la construction ».

clause supplémentaire AG. 26 nov. 1998 :

"Le propriétaire aura soin de faire établir, entre le gérant et lui (ou son mandataire) un état de lieux communs, notamment : ascenseurs, cages d'escaliers et paliers menant à son appartement plus, éventuellement, à sa mansarde, hall et portes d'entrées, préalablement au versement des cautions".