

Eric Levie,
Notaire
soc. civ. à forme de s.p.r.l.
BE 0444.817.254 RPM Bruxelles
Bd. Lambermont 374
Schaerbeek - 1030 Bruxelles
Tél. : (02) 216.88.33
Fax. : (02) 215.37.54

Statuts de l'association des copropriétaires
"Avenue des Traquets 41 "
ayant son siège à
Auderghem (1160 Bruxelles)
Avenue des Traquets 41

PRB - 2007/419.200
(prb/actes 2007/vander elst – acte de base)

Rép.: 14173

L'an deux mille huit,

Le huit janvier,

Devant nous, **Eric Levie**, notaire à Schaerbeek, détenteur de la minute des présentes,

Ont comparu:

Monsieur **Vander Elst**, Jean, Omer, Arthur, Eugène, Marc, né à Etterbeek le 31 août 1925, de nationalité belge, numéro national : 250831-009.30,

Et son épouse, Madame **Leriche**, Ginette, Jeanne, Elise, née à Schaerbeek le 15 novembre 1930, de nationalité belge, numéro national : 301115-006.57,

Epoux mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Robert De Leener, notaire à Saint-Gilles-Bruxelles, le 24 juillet 1953, modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Eric Levie, notaire soussigné, le 18 octobre 1993, laquelle modification a été homologuée par jugement du Tribunal de première instance de Bruxelles le 5 janvier 1994 ;

Domiciliés ensemble à Schaerbeek (1030 Bruxelles), avenue Eugène Plasky, 173/14 ;

Lesquels comparants nous ont exposé qu'il sont propriétaires de l'immeuble ci-après décrit :

Commune d'Auderghem

Une maison d'habitation à deux étages avec garage, située avenue des Traquets 41, d'une superficie d'après titre d'environ 2 a 29 ca 17 dma, ayant été cadastrée section A,

partie des numéros 144 f/11 et 144/i, et actuellement cadastrée section A, numéro 144/D/17, pour une superficie de 2 a 27 ca.

Origine de propriété

A ce sujet les comparants déclarent être propriétaire du bien ci-dessus décrit pour l'avoir acquis aux termes d'un acte d'échange reçu par Maître Robert De Leener, alors notaire à Saint-Gilles-Bruxelles, le 8 février 1957, transcrit au 5^{ème} bureau des Hypothèques de Bruxelles le 18 février suivant, volume 1801, numéro 18.

Conditions spéciales

Le titre de propriété ci-dessus relaté du 8 février 1957 contient les stipulations suivantes, ci-après littéralement reproduites :

" 4) L'acte du ministère du notaire Garde en date du vingt-deux décembre mil neuf cent cinquante-cinq, ayant pour objet le terrain sis à Auderghem, avenue des Traquets contient les stipulations suivantes par rapport auxquelles les acquéreurs seront subrogés dans les droits et obligations des cédants pour autant que de besoin ;

" En cas de bâtisse, les acquéreurs devront se conformer à toutes les prescriptions des autorités compétentes et acquitter tous impôts dus de ce chef.

Relativement au bien vendu, les acquéreurs viennent purement et simplement en lieu et place des vendeurs, pour tout ce qui concerne les mitoyennetés, les servitudes quelconques, les clôtures et délimitations, la voirie actuelle et future, les services d'eau, gaz et électricité, les rapports avec les administrations publiques, voisins et autres tiers et pour tous droits et obligations pouvant résulter des stipulations de titres de propriétés réguliers et non prescrits.

A ce sujet, il est fait observer que le titre de propriété précité des vendeurs, étant l'acte de Maître Richir en date du vingt-six juin mil neuf cent quarante-deux, stipule sous une rubrique "Conditions spéciales" les clauses et conditions ci-après textuellement reproduites :

"En outre les acquéreurs devront respecter les conditions spéciales suivantes et ils s'engagent à ne porter aucune entrave à l'exécution des services publics ou d'utilité publique.

- 1) A se conformer à tous les règlements communaux en vigueur et notamment à observer les alignements et zones de recul prévus de même qu'à respecter les emplacements fixés pour les constructions.*
- 2) A laisser établir en mitoyenneté les murs pignins prévus comme tels, de même que les clôtures et haies séparatives entre propriétés, dont les frais seront supportés par moitié par les riverains que la propriété soit bâtie ou non.*
- 3) A faire établir en bordure des zones de recul et à vingt-cinq centimètres en retrait de l'alignement, une clôture suivant le règlement communal. L'accès de la propriété se fera par une porte simple double, en bois ou en fer; clôture et porte ne pourront avoir une hauteur supérieure à un mètre vingt-cinq centimètres. Une clôture provisoire sera établie.*
- 4) A ne pas établir des magasins, dépôts, industries qui soient de nature à incommoder les voisins, par insalubrité ou autrement, notamment aucun débit de houille, chaudières,*

liqueurs et en général aucune des 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 et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci.

- 5) A ne pas construire une maison ayant plus de deux étages et à lui donner un caractère architectural. Cette clause s'applique également aux façades postérieures et éventuellement aux façades latérales qui devront être conçues en matériaux apparents.
- 6) A ne pas construire dans les jardins ou adosser aux façades postérieures des annexes ou constructions pouvant nuire à l'esthétique de l'ensemble. Les constructions à ériger dans les jardins devront être sous terre et ne pourront dépasser le niveau du sol de plus d'un mètre vingt-cinq centimètres. L'interprétation des présentes conditions sera donnée par Monsieur Jules Rousseau (auteur du plan demeuré annexé à la minute de l'acte précité de Maître Richir du vingt-six juin mil neuf cent quarante-deux qui tranchera d'une façon décisive et sans appel en justice tout litige relatif au mesurage et au bornage du terrain vendu.

Il est bien entendu que toutes taxes ou frais de voirie qui auraient déjà été payés par les vendeurs sur le terrain présentement vendu ne seront pas à leur restituer, mais par contre tous frais et taxes de voirie qui pourraient être réclamés à l'avenir sur ce terrain seront à la charge exclusive des acquéreurs. "

Les acquéreurs de l'immeuble ou de lots privatifs dans l'immeuble seront subrogés purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

Mur mitoyen

Aux termes d'un procès-verbal de mitoyenneté en date du 10 décembre 1962, enregistré, le mur séparatif entre la propriété objet du présente acte, située avenue des Traquets 41, et la propriété voisine, située avenue des Traquets 39, est devenu mitoyen. Une copie dudit procès-verbal restera annexé aux présentes.

Urbanisme

Le Notaire Eric Levie, soussigné, a demandé le 19 novembre 2007 à la Commune d'Auderghem de délivrer les renseignements urbanistiques visés notamment par l'article 275 du COBAT, et s'appliquant au bien concerné.

Dans sa réponse en date du 6 décembre suivant, la Commune a notamment déclaré ce qui suit:

" a) Destination du bien :

- ☐ au plan régional d'affection du sol : le bien est en zone d'habitation à prédominance résidentielle
- ☐ au plan régional de développement : le bien n'est pas dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation
- ☐ PPAS : le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan particulier

d'affectation du sol.

Si le bien est repris dans le périmètre d'un PPAS, il y a lieu de vérifier, le cas échéant, si les prescriptions urbanistiques tant graphiques que littérales applicables au bien concerné par la demande n'ont pas fait l'objet d'une abrogation explicite ou implicite par le plan régional d'affectation du sol (Moniteur Belgique du 14 juin 2001), entré en vigueur en date du 29 juin 2001.

b) Conditions d'exécution de tout projet :

Tant pour une nouvelle construction qu'en cas de modification de l'immeuble existant, de son affectation, de son utilisation ou du nombre de logements qu'il comporte, le propriétaire est tenu d'obtenir, au préalable, un permis d'urbanisme.

A défaut, le maintien d'actes et/ou travaux antérieurs non conformes est opposable au propriétaire du bien au jour de la constatation de la non-conformité du bien acquis, même si aucune constatation n'a été effectuée antérieurement à son acquisition.

c) Protection du patrimoine immobilier :

Le bien n'est pas repris à l'Inventaire.

d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

e) Autres renseignements :

Permis d'urbanisme délivré pour la construction d'une maison d'habitation en date du 22/2/1956 (dossier 7559). "

Objet du présent acte

Les comparants, voulant placer l'immeuble prédécrit sous le régime de la copropriété forcée, ont requis le notaire soussigné de dresser comme suit les statuts de l'association des copropriétaires qui en résultera.

Les comparants déclarent, comme l'autorise l'article 577/3 vouloir déroger à l'application de certaines dispositions de cette loi, l'importance du bien ne justifiant pas le formalisme de leur application.

C'est ainsi que, savoir:

1. La copropriété ne sera pas revêtue de la personnalité juridique;
2. La désignation d'un syndic ne deviendra obligatoire que si l'un des copropriétaires le demande;
3. Les copropriétaires se réunissent quand ils en conviennent en assemblée générale et il n'y aura pas, au départ, d'assemblée générale ordinaire à date fixe.

Cet acte est divisé en quatre chapitres, étant :

Chapitre I.- Division de l'immeuble.

Chapitre II.- Règlement Général de Copropriété.

Chapitre III.- Règlement d'ordre intérieur.

Chapitre IV.- Divers.

L'ensemble constitue les statuts de l'association qui résultera du présent acte.

Chaque copropriétaire est tenu d'imposer les statuts, leurs modifications éventuelles et les décisions consignées dans le Registre des procès-verbaux de l'assemblée générale à ses ayants-droit à tous titres, et tout acte translatif ou déclaratif de propriété ou de jouissance, ainsi que tout acte qui établit un droit de jouissance, à titre de bail ou autrement, devront contenir la stipulation expresse que les intéressés en ont connaissance et qu'ils s'engagent à les respecter.

Chapitre I.- Division de l'immeuble

Cette division se fait sur base du plan de l'immeuble établi par l'architecte Charles Léonard le 2 janvier 1956, qui demeurera annexé aux présentes, après avoir été certifié conforme par les comparants, et signé par eux, et par nous, notaire.

On remarque :

SOUS-SOL

a) Parties privatives

1) Faisant partie de l'appartement « A1 » ; ci-après décrit :

- Une cave « réserve » dénommée « R1 » ;
- Une cave « réserve » (anciennement « cave à charbon »), dénommée « R2 » ;
- Une pièce donnant sur le jardin (anciennement « cave »), dénommée « C1 » ;
- Une pièce ayant accès au jardin (anciennement « laverie »), dénommée « C2 » ;

2) Faisant partie de l'appartement « A2 », ci-après décrit :

- Une cave (anciennement « cave à charbon »), dénommée « C3 » ;
- Une cave (anciennement « local à provision »), dénommée « C4 » ;

3) Faisant partie de l'appartement « A3 », ci-après décrit :

- Une cave (anciennement « local à provision »), dénommée « C5 » ;
- Une cave (anciennement « local à provision »), dénommée « C6 » ;

b) Parties communes

Le dégagement central, l'escalier donnant vers le rez-de-chaussée, les halls et couloirs, le local à compteurs.

REZ DE CHAUSSEE

a) Parties privatives

1) L'appartement dénommé « A1 », comprenant :

Un hall d'entrée, un living, une chambre, une salle de douche, et une cuisine ;

2) Le garage, comprenant :

Le garage proprement dit, avec sa porte ;

b) Parties commune à usage privatif

Le jardin est à l'usage privatif et exclusif des propriétaires ou occupants de l'appartement du rez-de-chaussée, à charge d'entretien. L'accès au jardin se fait par l'escalier commun vers le sous-sol, le hall commun du sous-sol et la cave privative dénommée « C2 » ;

c) Parties communes

La porte d'entrée, le dégagement avec hall, l'escalier vers le sous-sol, la porte donnant sur le sous-sol, l'escalier vers le premier étage.

PREMIER ETAGE

a) Parties privatives

L'appartement dénommé « A2 », comprenant :

Un hall d'entrée, un living, une chambre, une salle de bains, et à l'arrière une chambre, une cuisine donnant sur la terrasse, et la terrasse.

b) Parties communes

Palier avec porte palière donnant accès à l'appartement « A2 », escaliers vers le rez-de-chaussée et le deuxième étage ;

DEUXIEME ETAGE (non figuré sur le plan, mais similaire au premier étage)

a) Parties privatives

L'appartement dénommé « A3 », comprenant :

Un hall d'entrée, un living, une chambre, une salle de bains, et à l'arrière une chambre, une cuisine donnant sur la terrasse, et la terrasse.

b) Parties communes

Palier avec porte palière donnant accès à l'appartement « A3 », escalier vers le premier étage, coupole au plafond formant puits de lumière.

Section I.- Division proprement dite

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé de lots privatifs, qui sont la propriété privative et exclusive de leurs propriétaires respectifs, et de parties communes, accessoires des lots privatifs, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction, attribuée à chaque lot privatif comme établi plus loin.

Les parties privatives et les parties communes sont également définies plus loin. Les parties communes sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000èmes).

Section II.- Servitudes - Mitoyennetés - Conditions spéciales

1° Servitudes conventionnelles et par destination de père de famille.

La division en lots privatifs peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ainsi créés, constitutif de servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'un seul lot privatif à un tiers; elles trouvent leur origine aux présentes ou dans la destination du père de famille.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'un lot privatif sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égoûts, etc.
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, télédistribution etc.);
- et, d'une façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les divers lots privatifs ou entre ceux-ci et les parties communes, résultant des plans ci-avant mentionnés ou encore

de l'usage des lieux.

- chaque propriétaire de cave et de garage veillera à ce que le branchement d'électricité soit bien raccordé sur le compteur de l'appartement dont il est propriétaire.

Les travaux éventuels de nouveau branchement seront à charge du propriétaire de ces parties privatives, sans l'intervention de la copropriété.

2° Servitudes de passage

Une servitude de passage sera établie, permettant le passage par la terrasse de l'appartement du deuxième étage afin de pouvoir procéder aux réparations éventuelles à effectuer aux toitures et aux cheminées.

Seules les personnes chargées de ces réparations ou le gérant de l'immeuble pourront avoir accès à cette servitude.

3° Caves et caves « réserve »

Les caves et caves « réserve », faisant partie intégrante des appartements auxquelles elles sont attachées, ne peuvent pas être vendues séparément. Elles ne peuvent pas être louées à quelqu'un qui ne serait pas un occupant de l'immeuble

Chaque propriétaire de cave et/ou de cave « réserve » veillera à ce que le branchement d'électricité et le branchement d'eau soient bien raccordés sur le compteur du lot privatif dont il est propriétaire.

Les travaux éventuels de nouveaux branchements seront à la charge exclusive du propriétaire de ce lot privatif, sans l'intervention des vendeurs ni de la copropriété.

4° Garage

Les aliénations du garage ne sont permises qu'entre copropriétaires. On peut louer le garage à quelqu'un qui ne serait pas un occupant de l'immeuble.

L'entretien et la réparation de la porte du garage seront à la charge exclusive des propriétaires du garage.

Le propriétaire du garage veillera à ce que le branchement d'électricité et le branchement d'eau le cas échéant soient bien raccordés sur le compteur de ce lot privatif.

Les travaux éventuels de nouveaux branchements seront à la charge exclusive du propriétaire du garage, sans l'intervention des vendeurs ni de la copropriété.

5° Toitures

Les toitures du bâtiment ne sont pas accessibles si ce n'est pour leur réparation et pour l'entretien des parties communes qui s'y trouvent.

6° Trottoirs

L'entretien des trottoirs en façade restera à charge de la copropriété.

7° Jardin

Le jardin constitue une partie commune de l'immeuble dont la jouissance privative et exclusive est réservée aux occupants de l'appartement du rez-de-chaussée, à charge pour le propriétaire de celui-ci de pourvoir à l'entretien courant du jardin, à l'entretien des murs mitoyens ainsi que l'aménagement des plantations, à ses frais.

L'élagage et l'abattage des arbres de plus de trois mètres resteront charges communes.

Il est expressément précisé que l'**unanimité des voix** de tous les copropriétaires est requise pour statuer sur toute modification de la jouissance dudit jardin.

8° Chauffage central

L'immeuble est pourvu d'une installation générale de chauffage central. Les radiateurs privatifs seront chacun munis d'un calorimètre. Chaque copropriétaire doit s'assurer que chaque radiateur de son lot privatif est bien muni de ce calorimètre et s'engage, si nécessaire, à en faire rajouter à ses frais, par la société ayant installé les autres calorimètres, en cas d'installation des radiateurs complémentaires, ou si l'un de ses radiateurs en était dépourvu.

Chacun des copropriétaires paiera dans la facture globale le montant lui incombant en fonction du relevé des calorimètres à établir par une société spécialisée.

La consommation du chef des radiateurs communs sera répartie entre les copropriétaires en fonction des quotités générales dans les parties communes.

9° Eau froide

Des compteurs de passage seront installés pour chaque entité privative à charge des propriétaires des différents locaux privatifs.

Chaque copropriétaire paiera dans la facture globale le montant lui incombant en fonction du relevé de la consommation d'eau froide aux compteurs de passage.

La consommation du chef des parties communes sera répartie entre les copropriétaires en fonction des quotités générales dans les parties communes.

10° Gaz – Electricité

Chaque appartement disposera de compteurs séparés pour le gaz et l'électricité.

Il y aura en outre un compteur séparé pour l'éclairage de la minuterie de l'escalier commun et le fonctionnement du chauffage.

Chaque copropriétaire paiera le montant lui incombant en fonction du relevé de la consommation de gaz et d'électricité aux compteurs individuels.

La consommation du chef des parties communes sera répartie entre les copropriétaires en fonction des quotités générales dans les parties communes.

Section III.- Propriété privative et copropriété indivise

Article 1.- Division de l'immeuble.

L'immeuble comporte des lots privatifs dont chaque propriétaire aura la propriété privative et exclusive, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Article 2.- Division des parties communes.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes attribués aux lots privatifs en proportion de leurs valeur et superficie privatives respectives. La répartition de ces quotités entre les divers éléments privatifs dont l'immeuble est constitué, est établie à l'article suivant.

Article 3.- Dénomination des lots privatifs et répartition en millièmes

Tableau indiquant la dénomination des lots privatifs avec la quote-part de chacun de ces lots privatifs dans les parties communes de l'immeuble :

Parties privatives :

Quote-part dans les parties communes :

Rez-de-chaussée

- L'appartement « A1 », comprenant :
 - . au niveau du rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un living, une chambre, une salle de douche et une cuisine ;
 - . au niveau du sous-sol : les caves « réserve » « R1 » et « R2 », et les caves « C1 » et « C2 » ;

310/1.000èmes

- Le garage :

65/1.000èmes

Premier étage

- L'appartement « A 2 » : comprenant :
 - . au niveau du 1^{er} étage : un hall d'entrée, un living, une chambre, une salle de bains, et à l'arrière une chambre et une cuisine donnant sur la terrasse, et la terrasse ;
 - . au niveau du sous-sol : les caves « C3 » et « C4 »,

320/1.000èmes

Deuxième étage

- L'appartement « A 3 » : comprenant :
 - . au niveau du 2^{ème} étage : un hall d'entrée, un living, une chambre, une salle de bains, et à l'arrière une chambre et une cuisine donnant sur la terrasse, et la terrasse ;
 - . au niveau du sous-sol : les caves « C5 » et « C6 »,

305/1.000èmes

Ensemble

1.000/1.000èmes

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotités de copropriété, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un seul lot deux lots privatifs de niveaux différents, mais se touchant par plancher et plafond. Les quotités de copropriété attachés aux deux lots privatifs réunis sont alors additionnées.

Article 4.- Détermination des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives du local proprement dit et de ses dépendances (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, la face intérieure des portes palières des lots privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salles de bains etc.), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif et de ses dépendances, et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à son usage, par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, etc.

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ces locaux privés, dans les limites fixées par le Règlement général de copropriété et par le Règlement d'ordre intérieur 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 semble la distribution intérieure de son local privatif, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article 6. plus loin.

Article 5.- Détermination des parties communes.

Les parties communes comprennent, savoir :

Le terrain sur lequel le bâtiment est construit, avec toutes ses servitudes actives et passives; les fondations; les murs portants; les murs de façade; les ornements extérieurs des façades et fenêtres; les châssis de fenêtres sur rue et sur cour, les volets, persiennes et garde-corps; les balustrades; les conduits de cheminée pour le chauffage central général de l'immeuble; les tuyaux de décharge et de ventilation ainsi que les égoûts, sauf cependant les parties de ces tuyaux se trouvant à l'intérieur des lots privatifs et de leurs dépendances accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces lots privatifs; les conduites d'eau, de gaz, d'électricité, desservant les parties communes ou passant par elles; les aéras; les

branchements d'eau, de gaz et d'électricité; la ou les cage(s) d'escalier; les accès communs; les paliers; les faces extérieures des portes des lots privatifs; les corniches et les descentes d'eaux pluviales; les gaines pour tuyauteries; la toiture;

L'énumération qui précède, est énonciative et non limitative.

En général, sont parties communes et appartiennent à cette classe, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un local privatif ou qui sont communes selon la loi ou selon l'usage.

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

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépendent comme accessoires inséparables.

Chapitre II.- Règlement général de copropriété

La division de l'immeuble étant fixée et à l'effet:

1° de préciser dans la plus large mesure possible les droits de propriété et de copropriété;

2° de régler les rapports de voisinage;

3° de préciser la manière selon laquelle les parties communes seront gérées et administrées;

4° de fixer la quote-part contributive de chaque copropriétaire dans les charges communes;

Les comparants nous ont requis de dresser comme suit le règlement de copropriété de l'immeuble divisé.

Ce règlement devra être respecté par tous ceux qui deviendraient titulaires de droits de propriété, d'usufruit ou de jouissance dans l'immeuble prédécrit.

Section I. - Assemblées générales

Article 6. - Quorums - Votes

Sans préjudice aux dispositions plus strictes contenues aux présents statuts ou résultant de la loi, l'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires est présente ou représentée et pour autant que ces copropriétaires possèdent au moins la moitié des quotités dans les parties communes.

Si l'un ou l'autre de ces quorums n'est pas atteint, une seconde assemblée générale pourra être réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quel que soit le nombre des membres présents ou représentés ainsi que les quotités de copropriété dont ils sont titulaires.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à ses quotités dans les parties communes.

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

Sans préjudice aux dispositions du présent Règlement ou de la loi, l'assemblée générale décide :

- à la majorité des **trois/quarts des voix de tous les copropriétaires:**

a) de toute modification aux présents statuts, pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b) de tous travaux indispensables mais non urgents affectant les parties communes;
c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion;

- à la majorité des **quatre/cinquièmes des voix de tous les copropriétaires**;

a) de toute autre modification aux présents 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 tous travaux non indispensables affectant les parties communes;

d) de la reconstruction de l'immeuble ou de sa remise en état, en cas de destruction partielle;

e) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

f) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotités de copropriété, ainsi que sur toute décision de reconstruction totale de l'immeuble.

Pour le surplus, les résolutions sont prises à la **majorité absolue des voix représentées à l'assemblée**.

Article 7.- Réunions

L'assemblée générale est constituée des copropriétaires.

Ils y assisteront personnellement ou par mandataire.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, propriétaire ou non.

Le Syndic ne peut assumer aucun mandat, fût-il copropriétaire.

Les copropriétaires pourront se faire assister par un conseil.

Les incapables seront de droit représentés par leurs représentants légaux.

Les personnes morales, de droit privé ou public, seront représentées par leurs organes statutaires ou administratifs.

Les propriétaires indivis de même que les nus-propriétaires et usufruitiers d'un même lot et tous autres titulaires de droits réels en concours sur un même lot auront le droit d'assister à l'assemblée. Le droit de vote n'appartiendra toutefois qu'à un seul d'entre eux, celui-ci étant désigné par ses consorts avant que la délibération ne commence. La procuration conjointe ou toute autre justification de ses pouvoirs devra être annexée à la liste des présences. A défaut de mandataire unique, le droit de vote est suspendu.

Les mandats doivent stipuler expressément s'ils sont généraux ou limités à certains objets déterminés; à défaut de cette stipulation, ils seront considérés comme inexistantes.

En cas de contestation entre un copropriétaire et son mandataire au sujet de la portée du mandat conféré, il sera de plein droit présumé que le vote émis en vertu de ce mandat renforce la majorité qui se sera dégagée du vote.

Les Syndics et les personnes mandatées par la copropriété ou employées par elle ne pourront participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui leur a été confiée.

Article 8.- Présidence

L'assemblée élit un Président. Lors de la première assemblée ou en cas de vacance ou d'absence du Président, la présidence sera exercée par le propriétaire le plus âgé.

Article 9.- Liste de présences

La composition de l'assemblée est établie par la liste des présences, signée par les propriétaires ou leurs mandataires au début de la séance et à laquelle sont annexées les procurations.

Article 10.- Assemblée générale ordinaire

Une assemblée générale ordinaire se tiendra chaque année aux jour, heures et lieu indiqués dans les convocations.

Sauf indication contraire de la part du Syndic qui doit être donnée à tous les propriétaires dans les formes et délais prescrits à l'article 12., ces jour et heure sont constants d'année en année.

Article 11.- Assemblées générales extraordinaires

En dehors de l'assemblée générale ordinaire, l'assemblée est convoquée extraordinairement à la diligence du Syndic ou d'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

Article 12.- Convocations

Les convocations sont faites quinze jours au moins et trente jours au plus avant l'assemblée par lettre recommandée à la poste.

La non observation de ces formes n'emportera pas la nullité des délibérations, s'il est certain que le copropriétaire non convoqué comme prescrit, était au courant de la date de l'assemblée générale et de son ordre du jour.

Article 13.- Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être mentionnés clairement et explicitement dans les convocations, les délibérations ne peuvent porter sur d'autres objets.

Toutefois, si tous les propriétaires sont présents, l'assemblée pourra délibérer sur des points non portés à l'ordre du jour. Dans ce cas, chaque membre pourra s'opposer à la délibération, en démontrant la nécessité d'un délai raisonnable pour la préparation normale et sérieuse de cette délibération.

Article 14.- Procès-verbaux - Registre des décisions de l'assemblée générale

Les procès-verbaux de l'assemblée générale sont consignés dans un **Registre** déposé au siège de l'association.

Ce Registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, l'aliénateur devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce Registre et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait de cette invitation sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions du Registre et des décisions y consignées; il sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

Section II. - Gérance - Syndic

Article 15.- Du Syndic (ou Gérant)

L'administration, la conservation et la surveillance de l'immeuble de même que l'exécution des décisions de l'assemblée sont confiées à un mandataire, dénommé Syndic ou Gérant, personne physique ou morale, nommé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix, présentes ou représentées, pour un terme qui ne pourra excéder cinq années. Ce Syndic ou Gérant est rééligible.

Si la gérance est confiée à une personne morale, celle-ci désignera l'organe qui la représentera vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Sauf décision expresse de l'assemblée générale, le Syndic ne peut souscrire aucun engagement excédant la durée de ses fonctions.

L'assemblée a toujours le droit de révoquer le Syndic nommé par elle et de désigner la personne qui le remplacera provisoirement ou définitivement, notamment en cas d'empêchement ou de carence du Syndic.

Elle peut également lui adjoindre un Syndic provisoire dont elle fixe les fonctions et la durée du mandat.

Le Syndic peut démissionner, moyennant préavis de trois mois, donné par lettre recommandée au conseil de gérance et à défaut de conseil de gérance, à tous les copropriétaires.

A l'expiration de son mandat, le Syndic clôturera ses comptes et les remettra au conseil de gérance ou, à défaut, à une assemblée générale à convoquer à cette fin, et remettra toute la documentation en sa possession, avant de pouvoir obtenir décharge de sa mission.

Le mandat du Syndic peut être rémunéré. Le cas échéant, le montant de ses émoluments sera fixé par l'assemblée générale et fera partie des charges communes.

Jusqu'à la première assemblée générale, le Gérant de l'immeuble sera Monsieur Ameys. Ses fonctions cesseront de plein droit à la date de ladite assemblée.

La nomination du Syndic fera l'objet d'un affichage dans l'immeuble, dans les huit jours, conformément à la loi.

Article 16.- Mission

Le Syndic a pour mission, le cas échéant avec l'assistance du conseil de gérance ou après avoir pris son avis, d'assurer la bonne marche des services communs et la jouissance paisible et ordonnée des parties communes, par tous les propriétaires et occupants, et notamment:

- convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le présent Règlement, ou à tout autre moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;
- consigner les décisions de l'assemblée dans le Registre;
- exécuter et faire exécuter ces décisions;
- accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire en ce qui concerne les parties communes, et notamment:

* l'exécution de tous travaux d'entretien et autres dans les conditions prévues au présent Règlement; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;

* l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;

- * la garde des archives intéressant la copropriété;
- * le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents et tous autres décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, le nettoyage des trottoirs, halls, escaliers et autres parties communes;
- administrer les fonds de l'association des copropriétaires, et notamment:
 - * tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire, à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;
 - * payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires et occupants; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve dont question ci-après;
 - * souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurance pour le compte de la copropriété suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété auprès des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale;
- représenter l'association tant en justice que dans la gestion des affaires communes.

Article 17.- Moyens financiers

Une provision sera versée au Syndic par les copropriétaires pour permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée et réclamé en temps utile par le Syndic.

L'assemblée générale pourra décider la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face à des dépenses imprévues. Ce fonds sera alimenté par des versements à faire par les co-propriétaires et sera placé et utilisé sur instructions de l'assemblée.

Si un copropriétaire reste en défaut de verser ses provisions ou participations au fond de réserve, il sera dû par lui sur les sommes exigibles un intérêt au taux de dix pour cent l'an (10 %) et ce de plein droit après l'envoi d'un premier rappel jusqu'au jour du paiement. Si ce rappel restait sans résultat pendant quinze jours, un second rappel serait effectué par lettre recommandée et à ce moment, le défaillant serait en outre passible d'une amende supplémentaire et forfaitaire de 25 euros pour frais d'administration. Une amende dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts pourra aussi être décidée. Tous intérêts et pénalités appliqués en vertu de ce qui précède seront versés au fonds de gérance et profiteront à la copropriété.

Le propriétaire (ou occupant) défaillant pourra être assigné, aux poursuites et diligences du Syndic, au nom de tous les copropriétaires. Le Syndic a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonctions.

Il pourra s'opposer au déménagement de tout occupant qui n'aurait pas au préalable apuré ses comptes envers la gérance.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans la copropriété, les sommes nécessaires au bon fonctionnement de tous les services communs et de leur bonne administration, ainsi que celles nécessaires à l'entretien de

toutes les parties communes.

Si le lot privatif du défaillant est loué, le Syndic est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le Syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra se soustraire à ce règlement et sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le Syndic.

Article 18.- Contraventions aux Règlements

Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du Règlement général de copropriété ou du Règlement d'ordre intérieur de la part de propriétaires ou d'occupants de lots privatifs, ou relèverait des attitudes de nature à troubler une occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'immeuble, le Syndic en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation impose, et lui notifiera qu'en cas d'inaction de sa part, il a le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion.

Si le contrevenant est un locataire, le Syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à intervenir personnellement dans la quinzaine, à défaut de quoi le Syndic pourra agir lui-même.

Article 19.- Comptes de gestion

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

Article 20.- Instruction des contestations

Le Syndic instruit les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre propriétaires, fait rapport à l'assemblée générale et, en, cas d'urgence, prend toutes mesures conservatoires urgentes.

Article 21.- Transmissions de propriété

Le Syndic donne connaissance des décisions des assemblées générales et fournit le relevé des dettes décidées ou nées avant la date de la transmission de la propriété d'un lot mais dont le paiement n'est exigible qu'après cette transmission, soit au nouveau propriétaire du lot, après que celui-ci lui ait fait connaître sa qualité, soit au notaire chargé de l'acte de vente, quand celui-ci lui en fait la demande.

Article 22.- Délégation

Le Syndic est seul responsable de sa mission. Il ne peut déléguer ses pouvoirs qu'avec l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée et à des fins déterminées.

Section III. - Répartition des charges et recettes communes.

Article 23.- Principe de répartition

Chacun des copropriétaires contribue proportionnellement à ses quotités dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien et aux frais d'administration des parties communes de l'immeuble, ainsi qu'à toutes dépenses faites conformément aux stipulations reprises aux statuts de la copropriété et aux décisions des assemblées générales. Il participe dans les mêmes proportions à toutes les recettes bénéficiant à la copropriété

Article 24.- Répartition des réparations et travaux en catégories

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

a) Les réparations urgentes, telles que réparation des conduites communes d'eau ou de gaz crevées; les défectuosités aux tuyauteries extérieures, gouttières et toitures, le remplacement des vitres communes cassées, le ramonage des cheminées communes etcaetera; ces réparations sont exécutées par les soins du Syndic, sans autorisation préalable.

b) Les réparations indispensables mais non urgentes, telles que les peintures extérieures de l'immeuble, pourront être demandées par des copropriétaires de l'immeuble et décidées à la majorité des trois/quarts des voix présentes et représentées à l'assemblée.

c) Les réparations et travaux non indispensables peuvent être demandés par un des copropriétaires; ils ne pourront être décidés qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées à l'assemblée.

Les copropriétaires doivent donner accès à leurs locaux privatifs pour toutes réparations et nettoyages des parties communes.

Si un copropriétaire ou occupant s'absente, il doit remettre une clé de ses locaux privatifs à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise et indiquer au Syndic le nom et l'adresse de ce mandataire.

Les copropriétaires doivent payer et supporter sans indemnité ni recours et dans les proportions précisées à l'article 23. ci-avant, toutes réparations aux parties communes qui sont exécutées d'après les règles qui précèdent.

Article 25.- Impôts

Les impôts éventuels sur les parties communes sont à charge des copropriétaires dans les proportions précisées à l'article 23.. Les impôts sur les lots privatifs sont à charge des propriétaires respectifs de ces lots.

Tant que le revenu cadastral de chacun des lots privatifs ne sera pas fixé, les impôts réclamés globalement du chef de la totalité de l'immeuble, seront répartis entre les copropriétaires en proportion de leurs droits de copropriété.

Article 26.- Assurances

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et, de façon générale, toutes les assurances du fait de l'immeuble, se répartissent de la manière prévue à l'article 23. ci-dessus, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes, et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Les assurances, tant des lots privatifs que des parties communes, seront prises auprès d'une même compagnie, par les soins du Syndic, contre l'incendie, la foudre et les explosions, les chutes d'avions, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le Syndic fait à cet effet, les diligences nécessaires; il acquitte les primes qui constituent des charges communes.

Le Syndic signe valablement les polices d'assurances contractées conformément aux

délibérations de l'assemblée générale, un exemplaire en est remis à chacun des copropriétaires.

Le Syndic n'est pas autorisé à modifier les contrats ou changer de compagnie d'assurances, sauf décision de l'assemblée générale, à la majorité des trois/quarts des voix présentes et représentées à l'assemblée.

Article 27.- Surprimes

Les surprimes dues éventuellement du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou pour toute autre cause personnelle à l'un des copropriétaires, sont à la charge exclusive de celui-ci.

Tout propriétaire a le droit de faire assurer les parties privatives ainsi que ses quotités dans les parties communes pour une valeur supérieure à celle reprise à la police commune à charge pour lui d'en payer et supporter les primes et cotisations.

Article 28.- Indemnités

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, sont encaissées par le Syndic en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée, et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions déterminées par cette assemblée, le tout sans préjudice aux droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires dont l'intervention serait requise.

Article 29.- Utilisation des indemnités

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

1) Si le sinistre est partiel, le Syndic, sous le contrôle de l'assemblée générale, emploie l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés:

a) si l'indemnité est insuffisante, le supplément est à charge de tous les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits dans l'immeuble.

b) si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est distribué entre les copropriétaires dans les mêmes proportions.

Il est toutefois entendu qu'en cas de sinistre affectant uniquement les parties privatives d'un ou de plusieurs lots privatifs, les propriétaires des lots privatifs non sinistrés n'auront pas à intervenir pour suppléer à une insuffisance éventuelle d'indemnité tout comme ils n'auront rien à prétendre dans un excédent éventuel de l'indemnité sur les frais réels de remise en état;

2) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en décide ainsi à l'unanimité.

Le coût de la reconstruction est à charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision forcée prend fin et les choses communes seront partagées ou licitées. Le partage des indemnités et prix se fera entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs de copropriété.

Chapitre III.- Règlement d'ordre intérieur

Article 30.- Jouissance

Tout propriétaire a le droit de jouir ou de disposer de ses locaux privatifs dans les limites fixées par les statuts de la copropriété et à condition de ne pas nuire aux droits de ses copropriétaires

ainsi que de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et la sécurité de l'immeuble.

Il pourra modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, dans le respect des prescriptions urbanistiques et sous sa responsabilité à l'égard, plus particulièrement, des affaissements, dégradations et autres accidents qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou pour des parties privatives de copropriétaires. Il est par contre interdit de faire aucune modification aux parties communes, même situées à l'intérieur de locaux privatifs.

Article 31.- Locataires, occupants

Le propriétaire d'un lot privatif est tenu d'informer le Syndic, par lettre recommandée ou par lettre remise contre accusé de réception, de l'identité des locataires ou occupants auxquels il a consenti un droit de jouissance, et cela dans les huit jours de l'entrée en jouissance de ceux-ci.

Article 32.- Entretien de l'immeuble

a) Tous travaux de peinture aux façades, aux châssis de fenêtre, aux portes, garde-corps, volets, gouttières, etc ; sans distinction entre parties communes et privatives, devront être exécutés aux époques fixées suivant plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du Syndic; ils constitueront les charges communes.

b) Quant aux travaux relatifs aux parties privatives autre que ceux visés sub a) ci-dessus, mais dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de bon soin et entretien.

c) L'assemblée générale peut charger le Syndic de l'engagement d'une femme d'ouvrage pour l'entretien des parties communes; l'organisation, ainsi que le contrôle du travail de cette femme d'ouvrage incombent au Syndic. Ce dernier accomplira également toutes formalités imposées par la loi aux employeurs, y compris l'assurance contre les accidents de travail.

Article 33.- Esthétique

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, balcons en façade avant, ni enseigne, ni réclame, ni garde-manger, linge ou autres objets, sauf les affichettes annonçant qu'un lot privatif est à vendre ou à louer.

Ils devront veiller à ce qu'on ne laisse pas tomber d'eau ou autres objets quelconques qui puissent rejaillir sur les étages inférieurs ou la cour.

Article 34.- Ordre intérieur

a) Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, les paliers, les dégagements des caves, les locaux-compteurs, devront être maintenues libres en tout temps; par conséquent, il ne pourra jamais y être placé, déposé ou accroché quoi que ce soit.

b) Les tapis ne pourront être secoués ou battus qu'aux endroits qui seront indiqués par l'assemblée générale; il ne pourra être fait dans la cage d'escalier ou sur les paliers, aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literie, habits, meubles, cirage de chaussures et cætera...

c) Les accès à rue seront fermés à double tour dès la tombée du jour et jusqu'à huit heures du matin.

d) Les copropriétaires et les occupants ne pourront scier, casser ou fendre du bois que dans

leurs caves.

Le bois ou le charbon s'ils sont utilisés, ne pourront être montés des caves dans les lots privatifs que le matin avant dix heures.

Article 35.- Animaux

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, toujours révocable, à posséder dans leur appartement un chat ou un chien, à l'exclusion de tous autres animaux et, plus particulièrement, de perroquets, perruches et cætera...

Si l'animal toléré était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, sa tolérance pourrait être retirée par décision de l'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 entraînerait le contrevenant au paiement de dommages intérêts, sans préjudice à toutes autres sanctions à ordonner par voie judiciaire.

Article 36.- Antennes

Toute installation d'antenne privée est exclue sauf accord préalable de la copropriété.

L'assemblée générale décidera à la majorité simple de l'installation d'antennes collectives ou du raccordement à un réseau public de radio- ou télédistribution.

Article 37.- Moralité - Tranquillité

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

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs. La tranquillité de l'immeuble doit être respectée de manière encore plus absolue entre vingt-deux heures et le lendemain huit heures.

Ils ne peuvent faire, ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique et d'appareils de radiophonie, de télévision et autres est autorisé, mais à condition d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommoder les autres occupants de l'immeuble.

Les instruments de musique d'un usage professionnel, ainsi que la musique dite de batterie, est interdite.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influencent pas sur la bonne réception radio, télévision etc...

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'occuper bourgeoisement et honnêtement, avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement d'ordre intérieur dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits leur reprochés.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les membres d'une même famille, leurs hôtes et gens à leur service domestique.

Article 38.- Dépôts insalubres

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

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé; cette interdiction ne vise pas le carburant dans le réservoir des voitures parkées aux garages.

Les ordures seront mises dans des conteneurs imposés par la commune et à défaut par l'assemblée générale; ces conteneurs seront déposés sur le trottoir la veille des jours d'enlèvement des immondices. Il en sera de même pour les excréments des animaux, qui seront préalablement soigneusement emballés et mis sous sacs en plastique bien fermés.

Les papiers et les vidanges en verre seront déposés dans des emballages requis sur le trottoir pour leur enlèvement.

Article 39.- Dégâts

Les dégâts occasionnés aux parties communes, lors d'emménagement, déménagement ou transport quelconque par un copropriétaire, locataire, gens de service ou toute autre personne travaillant pour le compte d'un copropriétaire, sont à la charge exclusive de celui-ci.

Pour éviter tous bruits et odeurs, tout copropriétaire veillera à ne pas aérer son appartement par la porte palière, et à fermer toujours soigneusement cette porte.

Afin d'éviter d'endommager les plafonds intérieurs, les vitres brisées ou fendillées devront être remplacées endéans les six jours.

Il est souhaitable de mettre des caoutchoucs aux chaises de cuisine ainsi qu'aux meubles susceptibles d'être déplacés sur du pavé.

Les appareils à gaz, doivent, pour la sécurité commune, être reliés à la canalisation par une tuyauterie métallique.

Aucun mordant ne peut être employé pour le nettoyage des éviers et des appareils sanitaires.

Article 40.- Emménagements - Déménagements

Des consignes sévères seront données par les occupants lors de leur emménagement et déménagement, aux firmes spécialisées.

On signalera par écrit au Syndic les dégradations aux locaux et accessoires communs, préexistants au passage des déménageurs. Faute de se conformer à cette obligation, les occupants intéressés pourront être rendus responsables de la situation constatée par le Syndic après le passage des déménageurs.

Article 41.- Dispositions générales

a) En cas de désaccord entre copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le Syndic, les difficultés relatives aux statuts de la copropriété seront soumises à un arbitre à désigner de commun accord et, à défaut, à désigner à la requête de la partie la plus diligente, par le Juge de Paix compétent.

b) Un exemplaire des présents statuts sera délivré à tout copropriétaire, locataire ou occupant

de l'immeuble, qui ne pourra, en aucun cas, prétexter en ignorer la teneur.

Les locataires signeront un accusé de réception (dans le bail par exemple) et remettront leur exemplaire en bon état à leur sortie, au propriétaire. A défaut, le propriétaire portera en compte du locataire les frais d'un nouvel exemplaire.

Chapitre IV.- Divers

Article 42.- Disposition générale

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux statuts de la copropriété, il est expressément référé à la loi.

Certificat d'identité

Le notaire détenteur de la minute du présent acte certifie que les nom, prénom(s), lieu et date de naissance et le domicile du comparant, correspondent aux données reprises à sa carte d'identité nationale.

Chaque comparant et intervenant personne physique confirme l'exactitude des données reproduites ci-avant et qui le concernent et autorise expressément, le cas échéant, la mention de son numéro national.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, le comparant fait élection de domicile en l'immeuble objet du présent acte.

De même, tous les propriétaires futurs de lots privatifs seront censés faire élection de domicile dans l'immeuble, pour tout ce qui concerne l'exécution du présent acte, la jouissance, l'usage et l'administration de l'immeuble.

Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription de l'expédition des présentes.

Droit d'écriture

Un droit d'écriture de cinquante euros (50 €) sera payé sur déclaration par le notaire détenteur de la minute, nommé en tête.

Dont acte.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.

Après lecture intégrale et commentée de ce qui précède, les comparants ont signé ainsi que nous, notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek 1^{er} bureau onze rôles un renvoi le 11.01.2008 vol 56 fol 65 case 14 Reçu vingt cinq euros (25€) Le Receveur (signé) J. MODAVE

Annexe : plan, procès-verbal de mesurage (on omet à la transcription).