

# REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

## CHAPITRE I : STATUT DE L'IMMEUBLE

### Article 1 : DEFINITION DU STATUT REEL.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis du Code Civil – loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre – il est établi, ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble dénommé « Brusilla », sis à Schaerbeek, avenue Louis Bertrand, ancien emplacement du « Palais des Sports ».

Ce statut règle tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs ; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des propriétaires, lequel ne sera opposable aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

### Article 2 : DEFINITION DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

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

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires.

### Article 3 : REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété, lequel oblige tous les titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété forcée du terrain et des choses communes de l'immeuble et leurs ayants droits et ayants cause à quelque titre que ce soit.

## CHAPITRE II : CHOSES PRIVATIVES ET CHOSES COMMUNES

### SECTION I : DIVISION DE L'IMMEUBLE

#### Article 4 : ETAT DU DROIT D'ACQUISITION IMMOBILIERE.

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle est indiquée ci-après une base légale indiscutable, le droit d'acquisition immobilière résultant de l'article 553 du Code Civil est réparti entre tous les copropriétaires du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun d'eux pour lui conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement ou autre local privatif dont il entend être le propriétaire et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même appartement ou local privatif dans les parties communes de l'immeuble.

#### Article 5 : DIVISION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble comporte des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions de l'acte de base, du contrat d'entreprise ou de vente, ou par décision des copropriétaires, à tous les propriétaires, chacun pour une fraction, et des parties privatives dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les propriétés privatives sont dénommées : appartements, bureaux, locaux professionnels et emplacements-parkings.

### SECTION II : PARTIES COMMUNES

#### Article 6 :

Les parties communes se divisent en deux catégories :

1) Les parties communes générales, dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires du complexe, chacun pour une fraction. Les parties communes générales sont divisées en cent mille/cent millièmes attribués aux locaux privatifs dans les proportions détaillées à l'acte de base, dont le présent règlement forme une annexe et reprises ci-dessous à l'article 9.

2) Les parties communes spéciales, dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires d'un ensemble, chacun pour une fraction.

Cette fraction a comme dénominateur la somme des quotités attribuées à cet ensemble, dans les parties communes générales et comme numérateur la quotité dans les parties communes générales attribuées à chaque élément privatif.

Conformément à la loi, les parties communes générales ou spéciales ne sont point sujettes à partage. Elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés dont elles sont l'accessoire et seulement pour les quotes-parts attribuées à ces propriétés dans les choses communes.

#### Article 7 : PARTIES COMMUNES GENERALES – DEFINITION.

Les parties communes générales du complexe comprennent tout d'abord le sol – à l'exclusion du quart indivis dans les lots 2A, 2B et 2C - , les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, colonnes, et cætera...), la tranche technique avec ses machineries, son escalier de secours, ses gaines et conduites de chauffage et d'aération, ses groupes hydrophores, et cætera, à l'exception bien entendu des parties privatives qui s'y trouvent ; le réseau général d'égouts comprenant les conduites, chutes et ventilations principales, aériennes et souterraines (à l'exclusion des égouts privés) ; les canalisations et conduites générales de toute nature (eau, gaz, électricité) avec

leur machinerie – sont toutefois exceptées les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des propriétés privatives et à leur usage exclusif – les murs de façades, les ornements extérieurs de façade (terrasses et fenêtres, à l'exclusion des garde-corps, volets et persiennes), la chape isolante des terrasses faisant partie du gros œuvre au même titre que le béton du hourdis qu'elle protège, les hourdis, toutes les couvertures et toitures, les grilles et soubassements ; la chaufferie (à l'exception de l'installation primaire), et, d'une manière générale, toutes les parties communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, et l'usage, pour autant qu'elles servent à l'ensemble du complexe.

La notion d'utilité générale pour l'ensemble du complexe doit servir de critère pour déterminer si une partie commune est générale ou spéciale.

En cas de doute, la question sera tranchée souverainement par le conseil général.

#### Article 8 : PARTIES COMMUNES SPECIALES – DEFINITION.

Les parties communes spéciales sont des parties communes servant à l'usage exclusif d'un ensemble.

Il est notamment ainsi :

##### En ce qui concerne l'ensemble des parkings :

Du quart indivis dans le terrain faisant l'objet des lots 2A, 2B et 2C, des entrées et rampes d'accès rue de Jérusalem, des aires de manœuvre et des rampes de communication entre les trois niveaux de parking.

##### En ce qui concerne la phase I – aile gauche de l'immeuble-tour :

Des entrées avec leurs portes, des halls, des escaliers, des enduits, peintures et décorations des cages d'escaliers, y compris la face extérieure des portes d'entrée des appartements ; des ascenseurs et de leur machinerie, des minuteriers, des dégagements des sous-sols-caves et ceux du rez-de-chaussée, ainsi que des locaux destinés à la gérance, du local pour la cabine du transformateur de courant électrique ; des locaux destinés aux compteurs, ainsi que tous les accessoires et tuyauteries communes de distribution, des radiateurs installés dans l'appartement du gérant et dans les parties communes ; de tous les dispositifs d'éclairage des parties communes ainsi que de l'installation électrique de l'appartement du gérant, des ouvre-portes automatiques, des parlophones, du dispositif de téléphonie intérieure et ses accessoires aboutissant aux locaux du gérant et/ou concierge.

En général, et sauf ce qui est expressément stipulé ci-avant, sont déclarées parties communes spéciales toutes les parties de l'aile gauche de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

#### Article 9 : REPARTITION DES CHOSES COMMUNES.

Les choses communes sont réparties comme suit :

|                        | Par | A      |       | B     |       | C     |       | D     |       | E     |       | F     |       |
|------------------------|-----|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                        |     | Un.    | Tot.  | Un.   | Tot.  | Un.   | Tot.  | Un.   | Tot.  | Un.   | Tot.  | Un.   | Tot.  |
| Sous-sol               | 1   | 168    | 168   | 199   | 199   |       |       | 91    | 91    |       |       |       |       |
| Rez-de-chaussée        | 1   | 230    | 230   |       |       |       |       | 156   | 156   | 156   | 156   |       |       |
| Entresol               | 1   | 236    | 236   |       |       |       |       | 156   | 156   |       |       |       |       |
| Etages 1 et 33         | 2   | 268    | 536   | 156   | 312   | 212   | 424   | 212   | 424   | 212   | 424   | 290   | 580   |
| Etages 16 et 34        | 2   | 268    | 536   | 156   | 312   | 212   | 424   | 212   | 424   | 212   | 424   | 212   | 424   |
| Etages 5-17-23 et 29   | 4   | 324    | 1.296 | 100   | 400   | 212   | 848   | 212   | 848   | 212   | 848   | 212   | 848   |
| Autres étages pairs    | 15  | 268    | 4.020 | 156   | 2.340 | 212   | 3.180 | 212   | 3.180 | 212   | 3.180 | 290   | 4.350 |
| Autres étages impaires | 11  | 100    | 3.564 | 100   | 1.100 | 212   | 2.332 | 212   | 2.332 | 212   | 2.332 | 290   | 3.190 |
|                        |     | 10.586 |       | 4.663 |       | 7.208 |       | 7.611 |       | 7.364 |       | 9.392 |       |

Phase I : 46.824

Phase II : 46.824

Parkings 397 x 16 : 6.352

-----

100.000

## SECTION III : PARTIES PRIVATIVES

### Article 10 : ENUMERATION

Chaque propriété privée comporte des parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (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 l'isolation (les hourdis, poutres, colonnes et solives, qui sont parties communes), les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit, en résumé, tous ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire : en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais exclusivement à son usage (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, des téléphones, et caetera).

Sont également parties privatives, le revêtement (carrelages, et caetera) et son soutènement immédiat (sable ou béton léger) des terrasses ainsi que l'installation des canalisations de chauffage central et les radiateurs se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs.

## CHAPITRE III : DROITS ET OBLIGATIONS RELATIFS AUX CHOSES PRIVATIVES ET AUX CHOSES COMMUNES

### SECTION I : CHOSES PRIVATIVES

#### Article 11 : PRINCIPE.

Les propriétaires disposent et jouissent de leurs lots respectifs dans les limites tracées par le présent règlement et par les lois.

#### Article 12 : MORCELLEMENT.

Il est interdit aux propriétaires de céder une fraction de lot, même à un copropriétaire de l'édifice.

L'interdiction ne concerne pas les caves, dépendances des lots, qui peuvent être cédées librement entre copropriétaires.

#### Article 13 : ELEMENTS PRIVATIFS INTERESSANT LE COPROPRIETE.

1. – Il est interdit aux propriétaires de modifier des éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes à l'intérieur de l'édifice. Il en est ainsi des châssis de fenêtre, des volets et persiennes, des vitres en façade, des portes palières donnant accès aux appartements par les corridors et paliers communs.

2. – Il est interdit aux propriétaires de modifier ou de supprimer les radiateurs alimentés par la source de chauffage commune.

3. – Les travaux d'entretien des éléments dont question au 1. se font suivant les dispositions de l'article 17.

4. – Les plaques apposées sur les portes des locaux privés, indiquant les nom et profession des occupants doivent être des modèle et dimensions admis par l'assemblée générale.

#### Article 14 : TRAVAUX AUX CHOSES PRIVATIVES.

1. – Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'un appartement ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le gérant et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le gérant en réfère à l'architecte de l'immeuble.

L'assemblée générale ou le conseil général peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte, dont les honoraires sont à charge du propriétaire intéressé.

Ce dernier reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'avis de l'architecte ou, à défaut, avant le délai de quinze jours à compter de la communication des plans au gérant.

2. – Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres appartements ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le gérant a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ces locaux privés.

Les travaux sont confiés aux entrepreneurs agréés par les copropriétaires comme dit à l'article 17.

### SECTION II : CHOSES COMMUNES

#### Article 15 : PRINCIPE.

Les propriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs consorts.

Sont incompatibles avec ces principes, notamment le fait pour un propriétaire d'encombrer, de quelque manière que ce soit, les halls, escaliers, paliers et couloirs communs ; d'y effectuer des travaux de ménage, tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autre activités nécessaires des propriétaires, sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur, qui n'est pas de statut réel.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

#### **Article 16 : MODIFICATIONS A LA CHOSE COMMUNE.**

Sous réserve et sans préjudice aux dispositions de l'article 14, les propriétaires peuvent effectuer, sous leur responsabilité, les aménagements normaux aux éléments communs se trouvant à l'intérieur de leurs locaux.

#### **Article 17 : TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REPARATION**

1. – L'entretien et la réparation des parties communes ainsi que des éléments privatifs dont question à l'article 13, paragraphe 1, s'effectuent par les soins de la copropriété, sous la surveillance du gérant.

2. – Les travaux d'entretien et de réparation des choses communes relèvent des charges communes et sont réparties en trois catégories :

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

3. – Réparations urgentes.

Le gérant a plein pouvoir pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée générale ou spéciale.

4. – Réparations indispensables mais non urgentes.

Les décisions à leur sujet seront prises par le conseil général pour ce qui concerne les parties communes générales et par le conseil de gérance intéressé pour ce qui concerne les parties communes spéciales. Ces organes seront juge de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Dans cette éventualité, les réparations seront décidées par l'assemblée générale qui statuera à la simple majorité des voix, sauf la réserve formulée au paragraphe 2 de l'article 44.

5. – Réparations et travaux non indispensables.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins un/quart des voix et ne pourront être décidés que par une majorité des quatre/cinquièmes des voix. Ils seront alors obligatoires pour tous. Toutefois, ces travaux pourront être exécutés par une majorité possédant les deux/tiers des voix, si elle s'engage à supporter intégralement la dépense.

6. – L'architecte de l'immeuble et les divers hommes de métier appelés à effectuer le plus généralement les travaux dans l'édifice seront agréés et éventuellement révoqués par l'assemblée générale, après avis du gérant et du conseil générale.

7. – Chaque propriétaire supporte sans indemnité le trouble découlant des réparations et travaux aux choses communes régulièrement décidées par l'assemblée générale ou spéciale, et ce quelle que soit la durée de l'inconfort.

#### **Article 18 : DOMMAGE CAUSE PAR LES COPROPRIETAIRES**

La réparation du dommage causé à la personne ou aux biens d'un copropriétaire par une chose ou par un préposé de la communauté des copropriétaires est supportée par chacun de ces derniers, y compris la victime, dans la proportion établie pour la répartition des charges communes.

#### **Article 19 : RECOURS ENTRE COPROPRIETAIRES**

L'assemblée générale est seule compétente pour recourir à la justice en vue soit de contraindre un copropriétaire à respecter la charte de l'immeuble, soit de mettre fin au trouble qu'il cause à l'un de ses consorts, indépendamment de toute infraction aux conventions communes.

Les copropriétaires sont autorisés, aux fins ci-dessus, à agir de leur seule autorité, dans le cas où la copropriété néglige de prendre les mesures utiles dans la quinzaine de la réquisition que le copropriétaire lésé en a faite au gérant, par lettre recommandée à la poste.

### **CHAPITRE IV : CHARGES ET RECETTES COMMUNES**

#### **SECTION I : CHARGES**

#### **Article 20 : ENUMERATION DES CHARGES.**

Les charges communes sont, de façon générale, les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des parties en indivision, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété, constituée en faute, les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires, les frais de reconstruction de l'édifice détruit.

L'énumération qui précède est exemplative et non limitative.

Ces frais et dépenses sont répartis entre les copropriétaires comme dit ci-après.

#### **Article 21 : REPARTITION DES CHARGES DE L'INDIVISION.**

Les charges de l'indivision se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts respectives de copropriété établies à l'article 9, sauf en ce qui concerne les frais de chauffage et d'eau chaude, lesquels seront calculés tels que prévus à l'acte de base.

#### **Article 22 : REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES.**

Pour faire face aux dépenses courantes, le gérant est autorisé à réclamer aux copropriétaires une provision dont le montant est fixé par l'assemblée des copropriétaires intéressée.

Le compte de charges communes est établi trimestriellement. Leur règlement doit se faire, au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Le paiement effectif des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision versée par les copropriétaires, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement.

Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale ou spéciale.

#### **Article 23 : INDIVISION - USUFRUIT.**

En cas d'indivision de la propriété d'un appartement, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droit sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes au dit appartement.

#### **Article 24 : MUTATION DES BIENS.**

1. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au gérant de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le gérant doit en être informé dans le mois par un avis du notaire rédacteur de l'acte, indiquant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

2. - En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu à l'égard de la copropriété au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'assemblée générale, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux antérieurs à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

Toute mutation doit être, dans les quinze jours de sa date, notifiée au gérant par le nouveau propriétaire par une lettre recommandée.

Nonobstant cette notification, l'ancien et le nouveau propriétaire sont de toute façon solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

#### **Article 25 : RECOUVREMENT FORCE DES FRAIS COMMUNS.**

1. - A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le gérant, ou de couvrir ce dernier de leurs quotes-parts des dépenses communes du trimestre écoulé, dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé, sous pli recommandé à la poste ou par porteur, le gérant dispose des moyens de contrainte repris au paragraphe 2 ci-après.

2. - Le gérant est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage du bien du défaillant ;

b) à assigner le défaillant en paiement des sommes dues ;

c) à toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donnée, dès maintenant, au gérant par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété. Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le gérant ;

d) à réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion de ses droits dans la chose commune, la quote-part du défaillant dans les dépenses de la copropriété.

#### **Article 26 : LOCATION.**

Le gérant n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires. Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le gérant à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

A cette fin, les comptes établis par le gérant sont scindés en deux parties, à savoir :

a) Les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation ;

b) Les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives ainsi que les frais de gérance.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

### **SECTION II : ASSURANCES**

#### **Article 27 : RISQUES**

1. - L'assurance, tant des choses privatives de la bâtisse que des choses communes est souscrite en commun par les copropriétaires.

L'assurance s'applique tant aux choses en indivision générale qu'aux choses privatives.

L'assurance doit couvrir les risques :

1) de l'incendie, de la foudre, des explosions du gaz et de tous carburants, des accidents causés par l'électricité et le recours des voisins ;

2) des accidents provoqués par les ascenseurs ;

3) des accidents de la vie professionnelle survenant au gérant et/ou concierge et au personnel d'appoint.

Elle couvrira également :

1° les dégâts des eaux ;

2° la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par le fait de l'immeuble et/ou gérant ou concierge et de leur personnel, par suite de défaut d'entretien, vice de construction, réparations, et caetera ;

3° le recours réciproque entre copropriétaires.

Une première police sera souscrite pour l'ensemble des parkings et la première phase de l'immeuble. Les effets de cette police seront ensuite étendus et adaptés à la deuxième phase.

2. – Le mobilier particulier des copropriétaires ou occupants n'est pas compris dans l'assurance commune. Il en est de même des embellissements effectués par les propriétaires ou occupants à leurs appartements.

3. – Les capitaux assurés sont déterminés par l'assemblée générale. Les propriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants ont la faculté de contracter assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en supporter la charge. Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.

4. – Toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause.

#### **Article 28 : SOUSCRIPTION DES POLICES – SINISTRES.**

1) Les premières assurances sont contractées pour une période de dix ans, par la société anonyme Brusilia-Building. Les copropriétaires auront à se conformer aux contrats en cours.

Ensuite le gérant souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances au nom des copropriétaires, suivant les directives données par l'assemblée générale.

2) Les copropriétaires pourront se faire délivrer, à leurs frais une copie des polices qui les intéressent.

3) Le gérant encaisse les indemnités allouées aux copropriétaires, sauf dispositions spéciales prises par l'assemblée des copropriétaires intéressés, notamment en cas de destruction importante de l'édifice.

### **SECTION III : RECETTES COMMUNES**

#### **Article 29 : PRINCIPE**

Le gérant a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valablement quittance.

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

### **CHAPITRE V : DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE**

#### **Article 30 : DESTRUCTION ACCIDENTELLE.**

1. – En cas de destruction accidentelle de l'édifice, l'assemblée générale plénière, délibérant dans les conditions prévues à l'article 47, peut décider que l'édifice ne sera pas reconstruit.

Dans ce cas, chaque propriétaire reprend ses choses privatives.

Si l'assemblée décide la reconstruction, les droits de ceux qui sont opposés à la reconstruction et qui persistent sont licités publiquement dans une même séance de vente.

2. - En cas de reconstruction de l'édifice, l'indemnité recueillie par les copropriétaires est affectée à la reconstruction suivant les plans primitifs, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires délibérant conformément à l'article 47.

L'assemblée désigne le mandataire spécial chargé de l'encaissement de l'indemnité de reconstruction et de son affectation aux opérations de reconstruction.

3. - En cas d'insuffisance de l'indemnité de reconstruction pur la réédification de la bâtisse, le supplément est à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision générale.

Le supplément est exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale. A défaut de versement dans le délai fixé, les intérêts au taux légal en matière civile courent de plein droit et sans mise en demeure.

Les copropriétaires, en défaut d'acquitter dans le dit délai leur quote-part dans les frais de la reconstruction, sont tenus de céder, dans un nouveau délai de trois mois, aux copropriétaires qui en font la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, sous réserve de leur part dans l'indemnité de reconstruction.

A défaut d'accord entre parties, le pris de cession est déterminé à dire d'expert nommé de commun accord par les intéressés ou, à défaut, par le président du tribunal de première instance de l'arrondissement sur requête de la partie la plus diligente.

#### **Article 31 : DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE VETUSTE – FIN DE L'INDIVISION.**

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore, dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la liquidation de l'indivision par la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins les deux-tiers des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble, ou encore, celle de mettre un terme à l'indivision par la vente sur licitation de l'ensemble du bien ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale de l'immeuble pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant par l'article 30, seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

## CHAPITRE VI : ADMINISTRATION DU COMPLEXE

### Article 32 : ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration du complexe, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

### Article 33 : CATEGORIES D'ASSEMBLEES.

Il existe deux sortes d'assemblées générales des copropriétaires :

a) les assemblées spéciales réunissant les copropriétaires des parties communes spéciales. Elles sont compétentes pour toutes les questions d'intérêts communs à ces copropriétaires.

Elles sont au nombre de trois :

- 1) L'assemblée générale des propriétaires de parkings ;
- 2) L'assemblée générale des propriétaires d'appartements ou éléments privatifs de la phase I ;
- 3) L'assemblée générale des propriétaires d'éléments privatifs de la phase II.

b) L'assemblée générale réunissant les copropriétaires des parties communes générales.

### Article 34 :

Chaque assemblée, dans la limite de ses droits et pouvoirs, oblige par ses décisions régulièrement prises, tous les copropriétaires y compris ceux qui sont absents ou qui se seraient opposés aux décisions, qu'il s'agisse d'assemblées des copropriétaires de parties communes spéciales ou générales.

### Article 35 : ASSEMBLEES STATUTAIRES.

Une assemblée spéciale statutaire par ensemble se tient d'office chaque année aux lieux, jour et heure fixés par le gérant.

Sauf indication contraire du gérant, qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans la forme et les délais prescrits pour les convocations, ces lieux, jour et heure sont constants d'année en année.

L'assemblée générale statutaire délibère notamment sur les nominations, les élections des membres du bureau, les comptes de gestion, le rapport du gérant, l'approbation des comptes et la décharge du gérant, les prévisions budgétaires, les assurances, les réparations ou améliorations, l'alimentation du fonds de réserve, les questions relatives au concierge.

### Article 36 :

En dehors de la réunion statutaire, les assemblées peuvent être convoquées à la diligence du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

L'assemblée spéciale extraordinaire doit être convoquée en tout cas à la demande de copropriétaires possédant ensemble au moins un tiers des parties communes spéciales.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires dûment mandaté par tous ceux qui la requièrent.

### Article 37 :

Seules les assemblées spéciales sont statutaires.

L'assemblée générale (des copropriétaires des parties communes générales) sera convoquée extraordinairement chaque fois que l'intérêt général du complexe l'exige, et ce, soit à la demande d'une des assemblées spéciales délibérant à la majorité simple, soit encore à la demande de copropriétaires réunissant un tiers des parties communes générales.

### Article 38 : CONVOCATIONS

Les convocations sont envoyées par lettre ordinaire huit jours à l'avance par les soins du gérant.

Elles sont valablement envoyées à l'adresse où chaque copropriétaire a déclaré pouvoir être atteint.

Les convocations sont envoyées par la voie recommandée si l'ordre du jour renferme un point devant être décidé à un nombre de voix supérieur à la majorité absolue.

### Article 39 : ORDRE DU JOUR

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

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

Il faut exclure les points libellés « divers », à moins qu'il ne s'agisse de choses de minime importance.

### Article 40 : COMPOSITION

1. – Les assemblées générales ou spéciales se composent de tous les propriétaires d'éléments privatifs et des personnes ayant sur un bien privatif un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation.

Les assemblées ne sont valablement constituées que si tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués.

2. – La composition de l'assemblée est établie par la liste de présence signée par les copropriétaires au début de la séance.

3. – Chaque assemblée spéciale élit dans son sein un président, deux assesseurs et un secrétaire, ce dernier pouvant être choisi en dehors de l'assemblée.

(Le président et les assesseurs forment le « conseil de gestion », dont la compétence sera précisée ci-après à l'article 2 du règlement d'ordre intérieur.

L'assemblée générale des copropriétaires des parties communes générales sera présidée par le plus âgé des présidents des assemblées spéciales, les deux autres présidents assumant les fonctions d'assesseurs.

Les membres des bureaux sont élus pour un terme d'un an. Ils peuvent être réélus.

La première assemblée générale procédera obligatoirement à la nomination des membres du ou des conseils de gérance.

#### **Article 41 : MANDATS.**

Tout copropriétaire peut se faire représenter aux assemblées par un fondé de pouvoirs spécial ou général, pourvu que celui-ci soit lui-même copropriétaire.

Toutefois, les mineurs, les interdits, les personnes morales et les sociétés commerciales peuvent être représentés par un mandataire non copropriétaire et la femme mariée peut être représentée par son mari.

Le gérant, non copropriétaire, ne peut être mandataire d'un copropriétaire.

Le conseil de gérance peut imposer des formules de procuration.

#### **Article 42 : LISTE DE PRESENCE ;**

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les copropriétaires qui désirent assister à l'assemblée.

Les procurations y demeureront annexées.

Cette liste de présence sera certifiée par les membres du bureau.

#### **Article 43 : VOIX**

1. - Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égale à celui de ses quotes-parts de copropriété dans l'indivision générale ou spéciale.

2. - Les copropriétaires indivis d'un appartement ou bien privatif ne peuvent exercer leur droit de vote que par le truchement d'un mandataire votant au nom de l'indivision.

A défaut de mandataire commun, les copropriétaires d'un appartement ou bien privatif ne peuvent qu'assister à l'assemblée sans prendre part au vote.

Les mêmes dispositions s'appliquent lorsqu'un appartement ou bien privatif est l'objet d'un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation.

#### **Article 44 : QUORUM – MAJORITE – UNANIMITE**

1. - Sauf dispositions contraires du présent règlement, les assemblées doivent, pour pouvoir délibérer valablement, réunir au moins la moitié des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts de copropriété intéressées.

Si une assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée est convoquée à quinze jours au moins et trente jours au plus, à compter de la date de l'assemblée non en nombre.

La nouvelle assemblée délibère valablement sans condition de quorum.

2. - Sauf dispositions contraires du présent règlement, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix.

An cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

L'ordre du jour des assemblées indique spécialement les décisions qui requièrent une majorité supérieur à la majorité absolue.

3. - Lorsque l'unanimité des voix est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée, mais de l'unanimité des copropriétaires, les défallants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce cas, les défallants seront considérés comme consentants, à la condition que, dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

#### **Article 45 : PROCES-VERBAUX**

Les délibérations et décisions des assemblées sont constatées par des procès-verbaux, signés par le président, le secrétaire et par les copropriétaires qui le désirent, et consignés dans un registre spécial.

Les listes de présence sont annexées aux procès-verbaux.

#### **Article 46 : CONSULTATION DES ARCHIVES**

Tout propriétaire est admis à consulter le registre des procès-verbaux et autres archives de l'immeuble, et à en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour leur dépôt, et en présence du gérant.

Des extraits de ces documents peuvent être délivrés contre rétribution fixée par l'assemblée. Ils sont signés et certifiés par le gérant.

#### **Article 47 : POUVOIRS EXTRAORDINAIRES**

L'assemblée générale peut, en vue de l'intérêt commun, décider de transformer le domaine commun, d'y apporter des innovations susceptibles d'en rendre l'usage ou la jouissance plus aisée ou d'en augmenter la valeur ou le rapport, de modifier le présent règlement et notamment la répartition des quotes-parts de copropriété et des charges communes entre les copropriétaires, de modifier les plans primitifs en vue de la reconstruction de l'édifice par suite de sa destruction accidentelle.

A cette fin, les décisions sont prises en observant les conditions prévues à l'article 44, étant, en outre, exigés un quorum des deux/tiers et une majorité des quatre/cinquièmes, sauf en cas de modification de la répartition des quotités dans les choses communes où l'unanimité des voix est requise.



#### **Article 48 : FRAIS**

Les frais du présent règlement et des règlements complémentaires sont à charge des copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans l'indivision générale.

#### **Article 49 : ELECTION DE DOMICILE**

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque copropriétaire, à défaut de notifier au gérant une autre élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire de la situation de l'immeuble.

### **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

#### **Article 1 : PORTEE – MODIFICATIONS ;**

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit. Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix.

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

En cas d'aliénation ou de location d'un portion de l'immeuble, la partie qui aliène ou loue devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie de l'immeuble est subrogé dans les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées. Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

#### **Article 2 : CONSEILS DE GERANCE.**

Les conseils de gérance sont composés du Président et de deux assesseurs.

Le gérant de l'immeuble pourra assister aux réunions des conseils de gérance, avec voix consultative.

Les conseils de gérance examinent les comptes du gérant, tant ceux relatifs à l'ensemble dont ils émanent que les comptes généraux, font rapport à l'assemblée, ordonnent les travaux indispensables et peuvent donner ordre au gérant de congédier le ou la concierge.

Les conseils de gérance délibéreront valablement si deux au moins de leurs membres sont présents.

Les décisions seront prises à la majorité des voix.

En cas de partage, la voix du président de la réunion sera prépondérante.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

#### **Article 3 : CONSEIL GENERAL.**

Les membres des 3 conseils de gérance forment ensemble le conseil général. Il est présidé par le plus âgé des présidents des conseils de gérance. Le gérant y assiste avec voix consultative.

Le conseil général est un organe d'exécution et de surveillance.

Sa mission consiste à exécuter les décisions de l'assemblée générale et à coordonner les décisions prises par les assemblées spéciales et à veiller à leur bonne exécution.

Il peut également, dans l'intérêt général du complexe, suggérer des propositions à mettre à l'ordre du jour, tant des assemblées spéciales que de l'assemblée générale.

Le conseil général surveille la gestion du gérant et examine ses comptes relatifs aux parties communes générales, il fait rapport à l'assemblée et décide de la nécessité de convoquer l'assemblée générale des copropriétaires des parties communes générales.

Cette décision sera prise à la simple majorité des voix. En cas de partage, la voix du président à la réunion sera prépondérante.

### **GERANT**

#### **Article 4 : NOMINATION.**

Le gérant est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires des parties communes générales, qui fixe les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation.

Elle pourra choisir le gérant parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

La gérance peut ainsi être confiée à une personne physique ou morale.

Afin de faciliter l'organisation harmonieuse des rapports de copropriété, les sociétés comparantes à l'acte de base, se réservent cependant souverainement le droit de désigner le gérant pendant une période de cinq ans maximum, à compter de la prise en charge par les copropriétaires de la première phase de l'immeuble.

Elles fixeront sa rémunération, laquelle sera liée à l'index des prix de détail du Royaume.

Si le gérant devait, pour un raison quelconque, renoncer à sa mission, il devrait l'assurer jusqu'au moment où un nouveau gérant aurait été désigné par l'assemblée générale.

Celle-ci devra obligatoirement pourvoir au remplacement du gérant dans les trois mois de sa démission à donner uniquement par lettre recommandée au président du conseil général en exercice au moment de la démission.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités dans les parties communes générales remplit les fonctions. En cas d'égalité des droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Compte tenu de l'importance du complexe, le gérant pourra être assisté dans sa mission, mais à ses frais exclusifs, par un ou plusieurs secrétaires de gérance.

Sous son entière responsabilité, il peut donner au secrétaire de gérance une délégation de pouvoirs générale ou spéciale, avec ou sans limitation de durée.

#### **Article 5 : ATTRIBUTIONS DU GERANT.**

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, et de tout appareillage commun.

Il veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il sera souscrit, par les soins du gérant, et après approbation de l'assemblée générale, un contrat d'entretien des ascenseurs, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage, selon une périodicité reconnue suffisante par l'assemblée générale.

Le gérant surveille le ou les concierge(s) et lui (leur) donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes, en se conformant au prescrit de l'article 17 du présent règlement de copropriété.

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

La tenue de la comptabilité de la gérance se fera selon des dispositions et une méthode, qui seront approuvées par le conseil général.

#### **Article 6 : MANDAT DU GERANT.**

Les copropriétaires délèguent leurs pouvoirs au gérant qui les représente et est chargé d'exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général.

Il engage l'assemblée pour toutes les questions courantes relatives aux parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, et cætera.

Le gérant représente donc, vis-à-vis de quiconque, l'universalité des copropriétaires de l'immeuble, et ce comme mandataire unique.

Toutefois, il doit en référer à l'assemblée de toute proposition, litige, circonstance nouvelles de toutes sortes, de nature à amener un changement notable dans toute situation existante et agir ensuite dans la limite du mandat que lui confie l'assemblée des copropriétaires pour l'affaire en cours.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. En justice, il représente l'immeuble dans son ensemble vis-à-vis des tiers, tant en demandant qu'en défendant. Toutefois, pour les actions pétitoires, il devra être couvert par un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire sans avoir pour cela à en justifier à l'égard des tiers.

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

#### **Article 7 : COMPTABILITE.**

Le gérant présent annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires une situation du compte général du trimestre écoulé ainsi qu'une estimation globale des dépenses pour le trimestre en cours.

Les comptes du gérant seront clôturés en fin d'année.

Il fixera la quote-part de chaque copropriétaire en tenant compte des provisions versées trimestriellement ; chaque copropriétaire devra solder son compte dans les quinze jours de son envoi, conformément aux instructions du gérant.

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

L'assemblée générale peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement des appareillages. Elle décidera aussi des dispositions particulières à prendre en vue de la gestion de ce fonds de réserve.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions qui seront fixées par l'assemblée, ou qui résulteront de ces comptes trimestriels. A défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant, après avoir pris l'avis conforme du conseil général.

Dans cet ordre d'idées, le gérant est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

Il pourra notamment assigner les copropriétaires défaillants au nom de la communauté de tous les copropriétaires et prendre tous jugements et arrêts ; il en fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

Toutes sommes dues qui resteraient impayées après une mise en demeure d'avoir à se mettre en règle dans les dix jours, par lettre recommandée adressée par le gérant au copropriétaire défaillant, pourront donner lieu d'office à une majoration de sept pour cent sans préjudice à l'exigibilité des sommes dues et à tous autres dommages et intérêts.

En cas d'urgence, il prendra telles mesures qui seront nécessaires dans l'intérêt des copropriétaires, à charge pour lui d'en rendre compte à l'assemblée générale.

Dans tous les autres cas, il fait intervenir l'assemblée des copropriétaires, qui décide de ce qu'il y a lieu de faire.

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

#### **Article 8 : ARBITRAGE DES LITIGES.**

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

### **Article 9 : CONCIERGES.**

Un ou plusieurs concierges (hommes ou femmes) seront établis dans l'immeuble. Il seront logés, éclairés et chauffés dans les locaux prévus à cet effet et aux frais de la communauté.

La société anonyme Brusilla-Building se réserve le droit de choisir le premier concierge ; à défaut d'exercice de ce droit la première assemblée générale possédera ce droit. La société anonyme Brusilla-Building aura de même le droit de fixer les modalités du contrat d'engagement de ce premier concierge. Le congédiement et le choix d'un nouveau concierge appartiendront ultérieurement au gérant après décision prise par l'assemblée générale.

Le gérant décide avec l'accord du conseil général si le ou les concierges doivent s'adjoindre un ou plusieurs aides pour l'accomplissement de leur service et dans quelles conditions.

Toutes les charges entraînées par la présence du ou des concierges et de leurs aides éventuels pour le service de l'immeuble font partie des charges communes et sont réparties comme telles.

### **Article 10 :**

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

Il devra notamment :

1°) tenir en parfait état de propreté les communs, le jardin, les trottoirs, les accès et aires de manœuvre des parkings ;

2°) évacuer les ordures ménagères ;

3°) recevoir les paquets et commissions arrivant à l'adresse des occupants et les tenir à leur disposition.

Le concierge n'est pas tenu, toutefois, d'accepter les paquets et commissions nécessitant une avance d'argent. De même, il est formellement interdit au concierge d'accepter en dépôt, même provisoire, pour les propriétaires, locataires et/ou occupants, tous colis, lettres, envois, paquets, et cætera nécessitant une décharge préalable quelconque de leur part.

4°) fermer les portes d'entrées et les portes des garages à l'heure qui lui sera indiquée.

5°) par temps de gelée, le concierge veillera à ce qu'aucun des radiateurs placés dans les locaux destinés aux services généraux ne restent fermés et que la circulation d'eau y soit activée ;

6°) en général, faire tout ce que le gérant lui commande pour le service général de l'immeuble en se conformant scrupuleusement au règlement de conciergerie qui sera établi dans l'immeuble par le gérant, avec l'accord du conseil général.

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant. Les remarques ou doléances au sujet du concierge seront adressées au gérant qui seul fera les observations ou réprimandes.

Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée le décide.

A défaut du gérant, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

Sauf autorisation, d'ailleurs toujours révocable, du conseil général ou de l'assemblée générale, le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers dans les parties privatives.

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

### **Article 11 :**

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale des copropriétaires des appartements de la phase I et II, et sous la surveillance du gérant.

Les travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, par exemple, la peinture, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'ensemble sa tenue de bon soin et entretien.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades et aux balcons ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets.

### **Article 12 :**

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre des parkings devront être maintenues libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit, sauf en ce qui concerne, le cas échéant, les vélos, voitures d'enfants aux endroits à ce spécialement désignés par le conseil général.

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

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses. Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage.

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

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux. Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision de l'assemblée générale statuant à la simple majorité. Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée générale obligera le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

L'usage des parkings doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

## **MORALITE – TRANQUILLITE – DESTINATION DES LOCAUX**

### **Article 13 : MODE D'OCCUPATION.**

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille. Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, poste de T.S.F. est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 12, à propos de la présence d'animaux.

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers et machines de bureau.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

A l'exception des locaux du rez-de-chaussée et de l'entresol, et sous réserve de ce qui sera dit in fine du présent article en ce qui concerne la phase II, les appartements sont destinés principalement à l'usage de logement. Ceci n'implique cependant pas l'interdiction d'exercer une profession dans l'immeuble, sous la seule responsabilité du propriétaire de l'appartement, pour autant que cette profession puisse être assimilable aux professions dites « libérales », telles qu'avocat, notaire, médecin ne traitant pas des maladies contagieuses, agent d'affaires, bureau d'études, et cetera, ne comportant ni commerce de détail, ni industrie, ni installation de laboratoires ou dépôts de matières pouvant causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible de l'immeuble.

Dans les cas douteux quant à la nature de la profession, la décision de l'approuver ou de l'exclure appartiendra, au conseil de gérance qui statuera souverainement sauf recours dans le mois de sa décision, devant l'assemblée spéciale qui émettra son avis à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou dûment représentés.

Il est rappelé ici qu'aux termes du statut réel, dont le présent règlement forme une annexe, les sociétés constructrices se sont réservées la faculté de donner aux éléments privatifs de la phase II une autre destination que celle de la phase I.

L'acte de division de cet ensemble déterminera cette destination.

### **Article 14 : PUBLICITE.**

Sans préjudice aux stipulations de l'acte de base sous le paragraphe « Plan de la toiture », et en dehors des locaux du rez-de-chaussée, qui pourront utiliser une enseigne lumineuse à l'intérieur des vitrines, il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession, dont question à l'article précédent, serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer dans le hall d'entrée, à l'endroit à désigner par le gérant, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans l'entrée, chacun des copropriétaires disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe. Ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

### **Article 15 : INTERDICTIONS.**

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation des risques.

Les emménagements, déménagements, transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux doivent se faire selon les indications à requérir du gérant.

Toute dégradation commise, par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

### **Article 16 : TRANSMISSION DES OBLIGATIONS.**

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble, conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaitront avoir pris connaissance.

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

#### **Article 17 : LOCATION.**

1. – Les appartements et parkings ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

2. – Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

3. – Les propriétaires sont tenus de remettre au gérant une copie des baux relatifs à leur propriété.

En cas de bail verbal, ils lui fournissent la preuve que les locataires ont souscrit aux obligations prévues à l'article 16.

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

5. – En cas d'inobservation de la charte de l'immeuble par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, le propriétaire, après second avertissement donné par le gérant, est tenu de demander la résiliation du bail.

#### **Article 18 : LIBRE ACCES AUX LOCAUX PRIVATIFS.**

Les propriétaires doivent donner au gérant libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses de copropriété et de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, et caetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

#### **Article 19 : DIVERS.**

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

### **REGLEMENT DE PARKING**

#### **Article 20 : UTILISATION.**

Les emplacements de parking sont réservés aux voitures particulières ; aucune autre utilisation ne pourra en être faite sans l'autorisation du gérant.

Les véhicules abandonnés dans les parties communes pourront être enlevés d'office par le gérant aux frais du propriétaire du véhicule abandonné.

Les véhicules stationnant irrégulièrement à l'emplacement du parking pourront être enlevés d'office à la diligence du gérant, soit, en l'absence de celui-ci, par l'occupant lésé.

S'il doit être procédé à l'enlèvement d'un véhicule en stationnement irrégulier et appartenant à un propriétaire dans l'ensemble des parkings, les frais qui en résulteraient seront portés en compte à ce propriétaire, par la gérance.

Les motocyclettes doivent être remises dans les locaux qui leur sont réservés.

Les parkings de l'esplanade, en bordure de l'avenue Louis Bertrand, sont réservés aux visiteurs et fournisseurs des occupants de l'ensemble ; leur utilisation ne peut donc être que temporaire. Il est interdit aux copropriétaires ou à leurs locataires dans l'immeuble d'y garer leurs voitures.

#### **Article 21 : DEPOT DE CARBURANTS.**

Les propriétaires ou locataires d'emplacements de parking ne peuvent avoir dans ceux-ci que le carburant se trouvant dans le réservoir de la voiture.

#### **Article 22 : EMPLOI DES MOTEURS DE VEHICULE.**

Les propriétaires d'automobiles ne peuvent faire fonctionner leur moteur bruyamment, sous prétexte de mise au point ou pour quelque autre motif que ce soit, ni laisser répandre de la fumée ou de l'huile.

En aucun cas les moteurs de motocyclettes ne peuvent fonctionner à l'intérieur des parkings.

#### **Article 23 : ENTRETIEN DES VEHICULES**

Le nettoyage des voitures à grandes eaux ou à la lance, leur graissage et graphitage sont interdits à l'intérieur des parkings de même que l'utilisation des appareils chargeurs de batterie.

#### **Article 24 : USAGE. D'AVERTISSEURS ET CIRCULATION NOCTURNE**

Les conducteurs de véhicules ne peuvent faire fonctionner leur appareil avertisseur sonore pendant toute la durée de leur séjour dans l'ensemble. Les avertisseurs lumineux seuls sont admis. Il y a lieu de rouler à allure de piéton. La rentrée des automobiles la nuit et leur départ le matin doivent se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble n'en soit pas troublée.

Paraphé « ne varietur » pour demeurer annexé à un acte reçu ce jour par Maître André Scheyven, notaire à Bruxelles.

Bruxelles, le 6 janvier 1970

(Suivent les signatures.)

Enregistré le 14 janvier 1970, à Bruxelles, premier bureau de l'enregistrement, volume 6, folio 32 case 16.

Nonante rôles, sans renvoi.

Reçu cent cinquante francs.

Le receveur, (signé) DE GREFF, K.