

# RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

Relatif à un immeuble à appartements situé à Ixelles, rue de Livourne, n<sup>os</sup> 79a et 79b, destiné à servir d'habitation.

L'immeuble n° 79 formant le coin rue de Livourne et rue Defacqz ne fait plus partie de la présente copropriété.

Il y a lieu de voir les articles restant néanmoins en relation avec la présente copropriété.

## PRÉAMBULE

**ARTICLE 1** Le présent règlement détermine les droits et obligations de toutes les personnes physiques qui possèdent actuellement ou posséderont dans la suite, dans l'immeuble, une partie ou un droit quelconque.

Il fait suite à l'acte de division reçu par le notaire Muylle à Saint-Josse-ten-Noode le vingt-six mars mil neuf cent trente et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le onze avril suivant au volume 1814 numéro 12, il est annexé et incorporé à l'acte de constatation de résolution de plein droit reçu par le même notaire ce seize juin 1937 et sera transcrit avec lui.

Il annule et remplace purement et simplement les stipulations libellées au titre provisoire à l'acte vanté du vingt-six mars mil neuf cent trente et un, la division elle-même devant être comme telle maintenue sans modifications aucunes.

En conséquence cet acte de division, comme tel, et le présent règlement général de copropriété qui en est le complément formeront la loi de tous les copropriétaires et leur statut immobilier : il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront formulées ci-après : la remise de leur titre aux acquéreurs d'appartements impliquera confirmation que préalablement à leur acquisition ils ont pris connaissance tant de l'acte de division que du présent règlement.

**ARTICLE 2** Les droits et obligations de chacun des propriétaires comprennent :

A – Ceux afférents à la propriété immobilière proprement dite et auxquels il ne pourra être apporté aucune modification si ce n'est de l'assentissement et avec le concours de tous les propriétaires indistinctement. Les modifications éventuelles de cette nature ne pourront être faites que par acte notarié dûment transcrit.

B – Les droits et obligations concernant l'occupation de l'immeuble, son entretien et son administration : ils pourront être modifiés dans les conditions libellées ci-après ou prévues aux dispositions légales en la matière.

Handwritten signatures and initials: "7/11", "SP", "fl", "W.".

## CHAPITRE PREMIER

### PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE – DÉTERMINATION DES DROITS DE JOUISSANCES

#### PARAGRAPHE I DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE – MITOYENNETÉ – SERVITUDES – COMPOSITION

##### **I DESCRIPTION**

**ARTICLE 3** La propriété objet du présent règlement consiste en un immeuble à appartements situé à Ixelles à front de la rue de Livourne où il est coté numéros 79a et 79b comprenant terrains, bâtiment formant corps de logis avec dépendances dont un garage cadastré ou l'ayant été section A numéro 324/04 pour une contenance d'un are seize centiares et contenant en superficie en ce compris moitié de l'assiette des murs séparatifs avec les propriétés limitrophes et suivant mesurage dont procès-verbal avec plan terrien annexé à l'acte dudit notaire Muylle en date du vingt-trois juillet mil neuf cent vingt-neuf visé ci-après un are seize centiares soixante un dix milliars tenant ou ayant tenu outre à la rue de Livourne avec façade de onze mètres dix centimètres à Monsieur et Madame SANDAM, Monsieur GEMOETS et Monsieur GODDEYN.

Cet immeuble comporte : sous-sol, rez-de-chaussée surbâti de cinq étages non compté dans ceux-ci le bel étage, ni le sous-sol ou le rez-de-chaussée, mais les combles étant comptés comme sixième étage, avec couverture en ciment volcanique constituant terrasse et cour.

##### **II MITOYENNETÉ**

Les murs pignons tant latéraux que du fond sont mitoyens avec moitié de leur assiette avec les héritages joignants.

##### **III SERVITUDES – INTERDICTIONS**

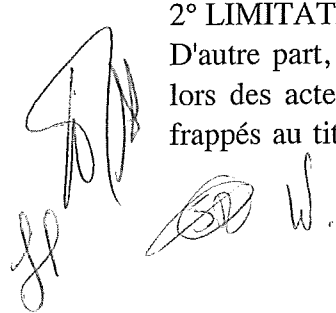
Sans préjudice aux servitudes et restrictions mutuelles inhérentes au droit de propriété en commun, il est observé ici :

###### **1° SERVITUDE ACTIVE GÉNÉRALE**

L'acte visé Muylle du vingt-trois juillet mil neuf cent vingt-neuf transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le deux septembre suivant au volume 1618 numéro 23, portant vente de l'immeuble par Monsieur et Madame SANDAM aux époux PIRON-FRIANT stipule *in terminis* : « Les acquéreurs auront le droit d'établir pour rester attaché indéfiniment à l'immeuble vendu toutes prises de jour et fenêtres à châssis fixes et mobiles dans la partie donnant sur la courette la séparant de l'immeuble voisin propriété des vendeurs et qui forme l'angle des rues Defacqz et de Livourne n° 79 de celle-ci sans indemnité ni restriction mais à charge de placer à leurs frais des barreaux en fer aux fenêtres de la propriété des vendeurs donnant sur ladite courette et de mettre celle-ci dès maintenant en état : le tout moyennant de se conformer aux lois et règlements en la matière. »

###### **2° LIMITATION DES DROITS ENTRE LES COPROPRIÉTAIRES**

D'autre part, il est de convention expresse entre les propriétaires actuels et futurs à stipuler lors des actes de vente à intervenir que les divers appartements dans l'immeuble resteront frappés au titre de servitude à profit mutuel d'une interdiction générale d'y établir aucun des



commerces, industries, négoce ou dépôts de nature à pouvoir incommoder les voisins et mentionnés au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du vingt-neuf janvier mil huit cent soixante-trois et de tous ceux y pouvant faire suite, et plus spécialement tous débits de boissons, magasins de bières ou liqueurs.

#### IV COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est disposé en cinq appartements complets, chacun comportant corps de logis avec les caves, mansardes ou emplacement et un garage : le tout suivant spécification et attribution comme libellé ci-après.

Il est desservi par un ascenseur électrique commun et les appartements sont pourvus des canalisations d'eau, du gaz et de l'électricité ainsi que du chauffage central.

Il se trouve décrit et figuré avec l'indication des dimensions et la composition des divers appartements tant à l'acte de division visé ci-avant dressé par le notaire Muylle à Saint-Josse-ten-Noode le vingt-six mars mil neuf cent trente et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le quatorze avril suivant au volume 1814 numéro 12 qu'au plan général et par détail y annexé établi par l'architecte Serrure à Schaerbeek en quatre feuillets noté A, B, C et D.

La feuille A porte le plan des souterrains du rez-de-chaussée et du bel étage.

La feuille B celui des deuxième, troisième et premier étages.

La feuille D celui de la façade principale.

Les feuilles A, B, C, et D sont remplacées par les plans ci-annexés.

#### ARTICLE 4 COMPOSITION DES APPARTEMENTS

Aux termes de l'acte de division vanté, les cinq appartements complets sont respectivement dénommés appartement A, B, C, D et E.

L'appartement A englobe le rez-de-chaussée et le bel étage (premier étage) y compris la cour et le garage, la cave portant le n°1 et le studio aux combles (sixième étage), situé vers la façade postérieure.

L'appartement B englobe tout le deuxième étage avec la cave n°2 et la mansarde n°2.

L'appartement C englobe tout le troisième étage avec la cave n°3 et la mansarde n°3 et, aux combles (sixième étage), le réduit sous l'escalier vers la toiture.

L'appartement D englobe tout le quatrième étage avec la cave n°4 et la mansarde n°4.

L'appartement E englobe tout le cinquième étage avec la cave n°5 et la mansarde n°5.

#### PARAGRAPHE II DÉTERMINATION DES DROITS DE PROPRIÉTÉ

##### ARTICE 5 DÉFINITION GÉNÉRALE

L'immeuble se compose de parties communes bâties et non bâties devant constituer à perpétuité indivision forcée et ne pouvant y être sujettes à partager entre tous ceux qui pourront à l'avenir devenir propriétaires d'une partie de l'immeuble et parties privatives propriété pleine, entière et exclusive de chacun d'eux.

Les droits immobiliers de chacun d'eux d'une partie de l'immeuble se composeront donc d'une partie indivise et d'une partie privative l'ensemble formant entité complète ne pouvant être divisée : en ce sens que la disposition de la partie privative emporte *ipso facto* la disposition

indivise sans que la sortie d'indivision puisse être demandée pour quelque motif que ce soit. Il en résulte notamment : que l'aliénation, sous quelque forme que ce soit, de la partie privative entraîne de plein droit l'aliénation de la partie indivise correspondante et que cette partie privative est prise isolément inaliénable.  
Et que l'hypothèque conférée sur la partie privative porte simultanément sur la partie indivise correspondante.

#### **ARTICLE 6 PARTIES COMMUNES : DÉTERMINATION GÉNÉRALE**

Les parties communes formant l'indivision forcée et à conserver comme telle étant en ce qui concerne les constructions portées aux plans de ton jaune, comprendront :

1° La totalité du sol occupé par la propriété.

2° Les trottoirs, les fondations, les murs extérieurs, y compris les murs de façade, les murs séparant les appartements des cages d'escalier, d'ascenseur et autres, ces escaliers et ascenseur, l'ancienne loge du concierge avec la cuisine aux sous-sols et chambre sous les combles, la chaufferie avec ses installations et les caves à combustibles, le local des compteurs, le vestibule de l'entrée générale de tous les appartements et la porte d'entrée générale avec ses accessoires extérieurs : celle de l'entrée du rez-de-chaussée devant constituer propriété privative, les paliers ainsi que les portes de séparation entre les couloirs du W.C. et les dégagements des deux armoires des combles avec celle-ci, les plafonds, planchers et dallages de toutes les parties indivises, les poutres, voûtes et hourdis de toute nature avec les planchers et dallages des mêmes parties indivises, les conduites de fumée venant des chaufferies et passant dans les appartements, les gaines et tuyaux de toute nature ne se trouvant pas à l'intérieur des appartements, la toiture, les corps et têtes de cheminées dépassant celle-ci, la cabine de machinerie de l'ascenseur.

Feront aussi partie de cette indivision les parties privatives de leur nature qui, après vente faite de tous les appartements, n'auraient pas fait partie d'une attribution spéciale ou seraient communes en vertu de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre ou des usages.

#### **ARTICLE 7 ÉTABLISSEMENT DES QUOTITÉS INDIVISES ATTRIBUÉES À CHAQUE APPARTEMENT**

Les propriétaires d'appartements seront propriétaires tant dans le sol que dans toutes les parties ci-avant définies communes des quotités indivises suivantes :

L'appartement A englobant le rez-de-chaussée, le bel étage et le studio mansardé au sixième étage pour vingt-neuf centièmes ..... 29/100.

L'appartement B comprenant l'étage immédiatement supérieur soit le deuxième étage pour dix-huit centièmes ..... 18/100.

L'appartement C comprenant le troisième étage pour dix-huit centièmes ..... 18/100.

L'appartement D comprenant le quatrième étage pour dix-huit centièmes ..... 18/100.

L'appartement E comprenant le cinquième étage pour dix-sept centièmes ..... 17/100.

#### **ARTICLE 8 PARTIES PRIVATIVES CONSTITUANT PROPRIÉTÉ PARTICULIÈRE**

Elles englobent l'entièreté de tout ce qui n'est pas compris dans ou réservé à l'indivision forcée.

Chacun des appartements avec ses dépendances sera propriété de exclusive, de particulière, sauf les restrictions consignées aux présentes de celui ou des personnes qui l'auront acquis

avec l'étendue et la composition déterminés tant aux présentes qu'aux actes de divisions et plans vantés y compris les caves, mansardes, emplacements et garage : affecté à chacun deux. Ce droit de propriété s'exerce sur tout ce qui est compris dans les limites de l'appartement proprement dit depuis la porte d'entrée en hauteur, longueur et largeur et sur ses accessoires extérieurs. Il englobera donc sans que cette énumération soit restrictive tout ce qui est compris dans cet espace notamment la porte d'entrée générale avec ses accessoires extérieurs ; étant observé que la porte sur rue constituant l'entrée de l'appartement A, ainsi que celle du garage, constituant partie privative de cet appartement, les plafonds, planchers et dallages de l'appartement, ainsi que les caves, chambres, mansardes, emplacements ou garage en dépendant, ou leur attribué à leur acte d'acquisition, les poutres, voûtes ou hourdis de toute nature, planchers et dallages de l'appartement et des dépendances visées ; les fenêtres ou balcons avec leurs vitres, volets, persiennes et gardes-corps ; toutes les canalisations intérieures desservant l'appartement, les compteurs y relatifs, des murs et cloisons séparant les chambres, couloirs et autres pièces de l'appartement, la mitoyenneté des murs ou cloisons séparant entre eux soit les appartements, soit les caves, mansardes, chambres et emplacements ou garage là où il échet, et la surface intérieure des autres murs. Chaque propriétaire d'appartement est également propriétaire des gaines de cheminée et de toutes canalisations traversant son appartement mais destinées à l'usage des locaux supérieurs ou inférieurs. Toutefois cette dernière propriété n'existe qu'avec la servitude de permettre aux propriétaires des autres locaux auxquels les gaines et canalisations sont effectuées de faire à celles-ci tous les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement qui seront jugés nécessaires et sans pouvoir réclamer de ce chef aucune indemnité. Cette servitude entraîne pour le propriétaire des gaines et canalisation la défense de poser un acte quelconque pouvant préjudicier à leur usage normal.

### **PARAGRAPHE III    USAGE DE DROITS DE PROPRIÉTÉ COMMUNES ET PRIVATIVES**

**ARTICLE 9** Les propriétaires d'appartements peuvent jouir et disposer de leur propriété, la grever d'hypothèques ou d'autres droits réels comme peuvent le faire tous propriétaires d'immeubles. Néanmoins et sans préjudice aux interdictions absolues de destination libellée aux actes de division en appartements et de vente de ceux-ci, il leur est interdit à moins d'autorisation expresse de l'assemblée générale des propriétaires organisée comme il est dit ci-après et délibérant suivant les règles établies :

1° de modifier le caractère de l'occupation de l'immeuble, lequel étant aménagé à destination d'habitations bourgeoises devra la conserver ;

2° d'apporter à la construction ou à l'aspect des parties communes des modifications d'aucune sorte encore que qualifiées d'améliorations ;

3° d'effectuer dans les parties privatives aucunes modifications ni travail qui pourrait nuire aux autres propriétaires ou les incommoder ou encore restreindre leurs droits ou de nature à compromettre même de façon minime la solidité de l'immeuble, en changer le caractère architectural ou simplement l'aspect extérieur ;

4° de modifier la disposition, la forme ou la peinture des portes d'entrée, ainsi que leurs volets, persiennes ou gardes-corps ;

5° de faire aucun travail quel qu'il soit au gros œuvre de l'immeuble ;

6° d'aliéner partiellement un appartement ou ses accessoires ou de faire aucun acte pouvant avoir pour conséquence la division même temporaire d'un appartement en deux ou plusieurs parties ;

7° d'établir avec un immeuble voisin des communications permanentes ou temporaires ;


8° de diviser un appartement pour le louer à plusieurs locataires ;

9° de louer son appartement ou de permettre l'occupation à des personnes qui par leur genre de vie compromettraient la tenue générale de l'immeuble ou qui refuseraient de se conformer en tous points au règlement ;

10° d'apposer ou de suspendre aux fenêtres, balcons et autres parties extérieures quelconques aucun écriteau, aucune pancarte, réclame ou annonce de quelque nature que ce soit. Toutefois, chacun des occupants réguliers de l'immeuble pourra apposer aux portes des locaux qu'il occupe des plaques indiquant son nom, sa firme ou sa profession mais seulement après leur agrément préalable par le gérant ou syndic ;

11° d'exercer dans l'immeuble aucun commerce, nécessitant vitrine exposition ou déballage public, ni aucun métier, ni aucune industrie occasionnant du bruit ou employant un moteur quelconque ou d'une manière générale pouvant en quoi que ce soit incommoder les co-occupants.


Il est observé que sous les réserves générales portées au présent article, le propriétaire du garage pourra toujours donner à celui-ci telle autre destination qu'à sa convenance sans avoir à solliciter nulle autorisation de ses copropriétaires.


 **ARTICLE 10** Toute contravention aux stipulations de l'article précédent obligera le contrevenant à remettre toutes choses en leur état primitif et autorisera le gérant ou syndic de faire en son lieu et place le tout de plein droit et aux frais du contrevenant et sans préjudice à son obligation de réparer tout dommage matériel ou moral que pourrait avoir subi un autre propriétaire mais sous toutes réserves quant aux travaux exécutés sur autorisation régulière.



## **CHAPITRE DEUXIÈME**

### **ADMINISTRATION - ENTRETIEN - OCCUPATION**

#### **PARAGRAPHE I ADMINISTRATION – GÉRANT OU SYNDIC**

 **ARTICLE 11** L'administration de l'immeuble est confiée à un gérant ou syndic à nommer par l'assemblée générale des propriétaires, copropriétaire lui-même ou étranger, salarié ou non. Il est nommé pour un terme d'un an, peut en tout temps être révoqué par l'assemblée et est toujours rééligible.

 **ARTICLE 12** Le gérant ou syndic du fait de sa nomination est pour la durée de ses fonctions le mandataire de tous les propriétaires, même de ceux qui lors de son élection étaient absents

ou dissidents. Il est chargé de l'administration générale de l'immeuble, de son entretien, des recettes et dépenses communes, de la tenue des comptes. Il a dans ses attributions notamment le soin de veiller à ce que l'occupation de l'immeuble soit faite de manière à conserver à celui-ci son caractère d'immeuble à habitations bourgeoises tel qu'indiqué ci-devant, le soin de veiller à toutes les assurances, la surveillance de l'ascenseur, du chauffage central, de la distribution d'eau chaude et toutes les canalisations communes et en général la charge d'exécuter ou de faire exécuter toutes les dispositions du présent règlement ainsi que toutes les décisions de l'assemblée générale. S'il y échet, il nomme, révoque et surveille le concierge, il est responsable de sa gestion comme tout mandataire.

**ARTICLE 13** Le gérant ou syndic doit tenir un registre dans lequel il inscrit jour par jour les entrées et sorties des occupants, les exploits qui lui seraient signifiés, les réparations qu'il ordonne ; celles qui sont exécutées, les remarques auxquelles elles donnent lieu, les avertissements qu'il se croit obligé de donner aux occupants et en général tous les faits de nature à avoir une influence quelconque sur la gestion de l'immeuble. Il doit tenir en outre un livre de recettes et dépenses et un livre portant les comptes particuliers de chacun des propriétaires.

**ARTICLE 14** L'assemblée générale peut désigner un ou plusieurs contrôleurs chargés de vérifier la gestion du gérant ou syndic dans le courant de l'année, ceux-ci sont tenus de leur communiquer ensemble ou séparément, mais sans déplacement, les registres, comptes et documents.



## **PARAGRAPHE II CHARGES ET RECETTES CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES**


**ARTICLE 15** Il est créé une caisse commune – dénommée « Fonds de roulement » – destinée à payer toutes les charges et à recevoir toutes les recettes concernant les parties communes, la gestion en est confiée au gérant ou syndic. Cette caisse est alimentée par des versements à faire par tous les propriétaires, chacun pour 1/5 par appartement. Le montant et la date de ces versements seront arrêtés par l'assemblée générale.

Tous les ans pendant la quinzaine qui précédera l'assemblée générale ordinaire, le gérant ou syndic devra tenir ses comptes, pièces justificatives à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires, ils pourront en prendre connaissance, mais sans déplacement des documents. La communication se fera dans le local réservé au gérant ou au syndic, ou désigné par l'assemblée générale précédente aux heures indiquées par elle.

Indépendamment de l'arrêté annuel des comptes, le syndic devra remettre à chaque copropriétaire dans la première quinzaine de chaque semestre un extrait de son compte.

Le décompte des charges sera établi trimestriellement.

A l'aide des fonds de la caisse le gérant ou syndic paiera :



a) toutes les dépenses occasionnées par le chauffage central notamment, l'achat et le transport des combustibles, le ramonage des cheminées et la vérification de la chaudière ;

b) le salaire du personnel de nettoyage et les frais de son matériel ;



- c) l'achat, l'entretien et la réparation de tous les ustensiles destinés à l'entretien et au nettoyage des mêmes locaux et à l'alimentation du chauffage ;
- d) le nettoyage et l'éclairage de toutes les parties communes ;
- e) l'achat et l'entretien de tout le mobilier commun, des tapis, garnitures de fenêtres et la cage d'escalier, l'entretien de l'ascenseur et les réparations à y faire ;
- f) l'entretien des trottoirs ;
- g) les contributions grevant l'immeuble entier et pour lesquelles les administrations compétentes ne feraient par elles-mêmes la ventilation entre les copropriétaires, de même que celles affectant spécialement les parties communes déterminées ;
- h) les primes relatives aux assurances spécialement définies au paragraphe V ci-après ;
- i) le salaire du syndic ou gérant s'il échet ;
- j) toutes les réparations qui, suivant leur importance et sous les conditions prévues au paragraphe III ci-après, seront décidées par le gérant lui-même ou par l'assemblée générale des propriétaires ;
- k) d'une façon générale les dépenses généralement quelconque occasionnées par l'un ou l'autre service qui bien qu'étant mis à la disposition de tous les propriétaires peut être utilisé plus ou moins fréquemment par l'un ou l'autre d'entre eux, par exemple l'enlèvement des immondices...

Sauf les modifications ci-après, ces divers frais se répartissent entre les divers appartements à proportions égales, soit à raison de 1/5 par appartement.

**ARTICLE 16** La part de contribution de chacun des appartements s'établira comme suit :

1° FRAIS COMMUNS Comprenant les frais de nettoyage des communs, y compris les produits d'entretien, l'électricité pour l'éclairage des communs – représentant 50 % du compteur commun –, les travaux et réparations aux parties communes...

Ces frais sont répartis en 1/5 par appartement.

2° FRAIS ASCENSEUR Tous les frais relatifs à l'ascenseur – entretien, fonctionnement, électricité et gros travaux – seront répartis en 1/5 par appartement.

Chauffage central – eau : ce point est réglé à l'article 25 ci-après.

### **PARAGRAPHE III** RÉPARATIONS – AMÉNAGEMENTS

**ARTICLE 17** Les réparations suivant leur importance et leur caractère d'urgence, sont classées en deux catégories.

a) Réparations urgentes : celles notamment à faire aux toitures, gouttières, décharge, canalisations communes des eaux, du gaz et de l'électricité, du chauffage ou telles autres normalement indispensables et qu'il serait impossible de retarder sans risque de dommages pour l'immeuble ou nées de circonstances imprévues. Ces réparations auront été faites d'office par le gérant ou le syndic sans qu'il en doive référer à personne.



b) Réparations nécessaires, mais ne présentant pas le caractère d'urgence, améliorations ou aménagements facultatifs à décréter par les copropriétaires : ces travaux seront effectués sous la direction du gérant ou syndic, mais après qu'il en sera soumis un devis à l'assemblée générale et que celle-ci l'aura approuvée à la simple majorité des voix.

**ARTICLE 18** Les copropriétaires devront chaque fois qu'il sera nécessaire permettre l'accès des locaux, leur appartement à titre privatif pour l'exécution des réparations aux parties communes. Il en sera de même pour les réparations à faire aux gaines des cheminées privées qui traversent les appartements, à moins d'urgence cet accès ne pourra néanmoins être exigé pendant la période du premier juillet au vingt-cinq septembre de chaque année.

#### **PARAGRAPHE IV ENTRETIEN**

**ARTICLE 19** Tous les travaux de lavage ou peinture, des façades et des parties communes seront effectués par les soins du syndic et d'après les décisions de l'assemblée générale. L'entretien, lavage et peinture ou le remplacement des châssis, gardes-corps, volets ou persiennes pourront être effectués par les propriétaires, en fonction des nécessités. En cas de remplacement des châssis en façade avant, les nouveaux châssis devront respecter la structure module et la couleur des anciens châssis. Les propriétaires pourront remplacer le chambranle et la porte palière de leur appartement par une porte blindée, mais l'ensemble devra respecter l'esthétique actuelle.

#### **PARAGRAPHE V ASSURANCES**

**ARTICLE 20** L'assurance de toutes les parties communes et privatives contre l'incendie, les dégâts occasionnés par la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des occupants de l'immeuble l'un contre l'autre, de même que le recours de l'un ou l'autre des voisins s'il y a lieu, sera contracté par les soins du gérant ou syndic à une seule et même compagnie pour tous les propriétaires en ce qui concerne les parties communes. Les primes seront acquittées par les soins du gérant ou syndic et réparties entre les copropriétaires en 1/5.

Tout propriétaire est libre de faire majorer le montant des assurances qui le concerne spécialement, mais devra supporter seul les suppléments de primes pouvant résulter de ces majorations.

Une assurance couvrira le personnel employé par les copropriétaires, gens de maison ou autre suivant les obligations légales en la matière.

**ARTICLE 21** Chacun des propriétaires aura droit à copie des diverses polices le concernant.

**ARTICLE 22** Chacun des propriétaires doit faire assurer personnellement son mobilier et tout objet pouvant lui appartenir et qui se trouve dans l'immeuble. S'ils exercent une profession comportant des risques spéciaux, ceux-ci devront être également couverts par l'assurance.

Le gérant ou syndic aura à s'assurer si ces diverses prescriptions sont observées et chacun des propriétaires sera tenu en conséquence de lui communiquer les polices d'assurance établissant qu'il est en règle à tout égard et de lui en fournir copie si désirée.

**ARTICLE 23** En cas de sinistre les indemnités allouées du chef de la police générale seront encaissées par le gérant ou syndic en présence de l'un des propriétaires délégué à cet effet par une assemblée générale extraordinaire ; celle-ci déterminera en même temps l'emploi qu'il sera fait des fonds en attendant leur utilisation définitive.

Celle-ci sera réglée comme suit :

1) Si le sinistre est partiel, la reconstruction sera faite sous la surveillance du gérant ou syndic, celui-ci paiera le coût des travaux à l'aide des indemnités. Si celles-ci sont insuffisantes le manquant devra être mis à charge de tous les copropriétaires au prorata des dégâts matériels immobiliers subits par chacun d'eux, sur la base des montants de ces dégâts tels qu'arrêtés avec la compagnie d'assurance, soit directement et à l'amiable soit par décision de justice : tous recours éventuellement réservés contre qui de droit.

Si le coût des travaux est inférieur à l'indemnité ristourne sera faite de l'excédent à tous les copropriétaires sur les mêmes bases.

2) Si le sinistre est total, l'indemnité sera consacrée à reconstruire l'immeuble à moins qu'une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires n'en décide autrement.

Dans ce cas particulier la reconstruction ne pourra être ordonnée que par la majorité des propriétaires des 4/5 des appartements en nombre de tout l'immeuble et des 4/5 des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour couvrir le coût de la reconstruction, le manquant serait à la charge des copropriétaires dans la proportion des quotités dans les parties indivises et payable dans les conditions à déterminer par l'assemblée.

Au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction, les propriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seraient tenus de céder leurs droits dans l'immeuble soit à un, soit à plusieurs, soit à tous les autres copropriétaires qui le désireraient.

La cession se ferait à un prix à convenir ou à défaut d'accord à fixer par trois experts à désigner par le Président du Tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente, ce prix serait payé soit au comptant, soit un tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec les intérêts au taux légal calculé au jour de chaque paiement de fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance et le prix de vente du terrain et des bâtiments incendiés seront répartis entre les copropriétaires au prorata de leurs quotités indivises.

L'exécution des conventions qui précèdent et des décisions prises en conformité par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les propriétaires et formant entre eux pacte intégral, il est entendu qu'elles seront exécutoires contre les copropriétaires même absents et incapables, et que le procès-verbal de l'assemblée requise sera dressé en la forme notariée.

Tant néanmoins qu'il y aura dans l'immeuble que deux propriétaires, la reconstruction ne sera obligatoire que sur leur commun accord mais sous la réserve en cas de refus de l'un d'eux de la faculté pour son copropriétaire de reprendre ses droits dans les conditions et de la manière prévue ci-dessus.

**ARTICLE 24** Ainsi que prévu à l'article 20, chaque propriétaire aura toujours la faculté de contracter à ses frais une assurance complémentaire au cas où il trouverait l'assurance générale insuffisante ou si, ayant fait dans sa propriété privative des travaux qui en ont augmenté la valeur, il désire se couvrir pour ce supplément.

En cas de sinistre, l'indemnité supplémentaire afférente à cette assurance spéciale appartiendra en son entier à l'assuré et les dégâts couverts par cette même assurance n'entreront pas en ligne de compte pour le calcul des répartitions des autres indemnités.

#### **PARAGRAPHE VI CHAUFFAGE CENTRAL – EAU**

**ARTICLE 25** Tous les copropriétaires dans l'immeuble doivent nul excepté, user du chauffage central.

Toutes les dépenses relatives au chauffage, comprenant l'entretien de la chaudière, fuel, gaz ou toute autre énergie, l'électricité servant au fonctionnement des circulateur et brûleur, soit 50 % du compte commun, le relevé des calorimètres ou tout autre système de contrôle, seront réparties en centième suivant les quotités.

Le remplacement de la chaudière ou des accessoires, ainsi que les grosses réparations à l'installation de chauffage, seront répartis en 1/5 par appartement.

Au cas où le chauffage viendrait à être établi par appartement, l'assemblée des copropriétaires aurait à régler les situations en conséquence.

Le nombre des radiateurs existant ne pourra être supprimé ou augmenté qu'avec l'assentiment de l'assemblée générale, et aux frais des propriétaires respectifs.

**CONCERNANT L'EAU :** La consommation est répartie en 1/5 par appartement.

Néanmoins, chaque propriétaire pourra faire installer un ou plusieurs compteurs de passage, afin de déterminer sa consommation exacte. Le solde des frais d'eau étant dès lors répartis en parts égales pour les appartements restants.

Au cas où tous les appartements seraient munis de compteurs de passage, le solde du compteur général sera repris en frais communs en 1/5 comme ci-dessus.

#### **PARAGRAPHE VII USAGE DE L'ASCENSEUR**

**ARTICLE 26** L'usage de l'ascenseur est exclusivement réservé aux occupants de l'immeuble, à leurs visiteurs et au personnel employé par eux, ainsi qu'au personnel employé par l'immeuble. Les enfants de moins de douze ans, devront être accompagnés d'un adulte.

Il ne pourra servir pour les emménagements et déménagements.

**ARTICLE 27** Les bagages, paquets et colis de toute nature ne pourront être transportés que par l'escalier de service et en aucun cas par l'ascenseur.

**ARTICLE 28** Pour l'usage de l'ascenseur des instructions seront affichées sur les paliers d'accès, elles indiqueront notamment la charge maximum que peut supporter l'appareil, les précautions à prendre pour le bon fonctionnement,...

## **PARAGRAPHE VIII PERSONNEL D'ENTRETIEN**

**ARTICLE 29** Le personnel d'entretien est choisi et congédié par le syndic, après décision des copropriétaires. Il agit en toutes choses sur les instructions du syndic et est toujours à ses ordres pour toutes les affaires du service intérieur de l'immeuble. Il doit assurer le bon ordre et le nettoyage des parties communes ainsi que le nettoyage du trottoir. Il fera rapport au syndic de tous problèmes y survenant.

## **CHAPITRE TROISIÈME**

### **RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**

**ARTICLE 30** Les divers copropriétaires devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à incommoder les autres occupants : bruits,... A cette fin il y aura entre autre d'observer les prescriptions suivantes soigneusement :

- 1) Les bois ou charbons qu'utiliseraient l'un ou l'autre des copropriétaires pour son usage personnel ne pourront être débité ou concassé que dans la cave. Le transport des caves aux appartements pourra se faire uniquement de manière à ne salir ni corridors ni paliers.
- 2) Nul objet ne pourra jamais être déposé ni accroché dans aucune des parties communes de l'immeuble.
- 3) Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que de petits chiens (un par appartement) et oiseaux sauf les perroquets – dans tous les cas, aucun animal pouvant engendrer des nuisances de quelques natures que ce soit.
- 4) L'accès courant à la toiture est interdit aux propriétaires des divers appartements, il ne peut être utilisé que pour l'entretien de l'immeuble et les réparations.
- 5) Les propriétaires d'appartements auront soin de ne jamais garnir leurs fenêtres et balcons de plantes ou autres objets qui pourraient notamment par leur chute causer des dégâts ou des désagréments à leurs copropriétaires.
- 6) D'une manière générale, les appartements devront être occupés décemment et en bon père de famille.

**ARTICLE 31** Les propriétaires désirant mettre leur propriété en location ne pourront le faire qu'en imposant à leurs locataires toutes les obligations et prescriptions du présent règlement ; ils restent responsable personnellement de leurs exécutions.

## CHAPITRE QUATRIÈME

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### ARTICLE 32

1) L'assemblée générale se composera de tous les propriétaires dans l'immeuble à raison d'un seul représentant par appartement. Chacun a le droit de se faire représenter par un mandataire soit propriétaire lui-même, soit étranger (ami, avocat, consultant immobilier,...) : le pouvoir donné à cette fin peut servir pour toute assemblée ultérieure qui devrait se réunir après une première, n'ayant pu délibérer pour n'avoir pas été en nombre.

Si l'un des appartements appartenait à plusieurs personnes elles auraient à désigner un seul mandataire chargé de les représenter toute faute de quoi il ne pourra être émis aucun vote pour les parts relatives à ces appartements ; les majorités seront comptées sans avoir égard à ces parts, mais les décisions prises lieront les défaillants.

2) Les assemblées se tiendront à l'endroit désigné par le syndic, ou tout autre endroit à fixer par l'assemblée générale.

3) L'assemblée générale ordinaire se tiendra une fois l'an, dans une période de quinze jours autour du deuxième mardi de décembre, à l'heure fixée par le syndic ou les copropriétaires.

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

4) Chaque propriétaire d'un appartement a droit à autant de voix que de quotités de son appartement.

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

Lorsqu'une première assemblée générale ne réunit pas le quorum exigé, une deuxième assemblée générale peut être convoquée avec le même ordre du jour, et celle-ci pourra délibérer valablement, quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de la copropriété dont ils sont titulaires. La deuxième assemblée devra se tenir quinze jours au moins après la première.

6) Hormis la cause où la majorité différente est requise par quelque disposition des présentes, les décisions sont prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou régulièrement représentés. Parité de voix vaut rejet.

7) Dans les copropriétés de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves et du garage, le conseil de copropriété est facultatif et sa création se fera à la majorité des 3/4. Par contre pour ce qui est de la désignation des membres du conseil de copropriété, elle se fait par un vote à la majorité absolue des voix.

8) L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

9) Au terme de la loi, les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

10) Les décisions de l'assemblée générale sont portées dans un registre qui se trouve au siège de l'association des copropriétaires, où il peut être consulté sans frais par tous les intéressés.

11) Les décisions des assemblées générales prises en conformité avec les prescriptions du présent statut obligent tous les propriétaires même ceux qui n'auraient pas été représentés ou présents : copie des procès-verbaux certifiée conforme comme prévu au n°10 sera adressée à ces derniers par plis recommandés, ou remise contre récépissé.

**ARTICLE 33** L'assemblée générale est appelée à statuer relativement aux droits immobiliers :

1° sur tous les cas d'exercice des droits de propriété dans les parties communes lorsque la solution ne résulte pas des dispositions du présent règlement ;

2° sur les modifications à apporter à celui-ci en ce qui concerne quelque'une des dispositions insérées au chapitre premier ;

3° sur les actions en justice à intenter au nom de tous les copropriétaires.

Les décisions sur tous les points indiqués au présent article ne seront valablement prises que si elles réunissent l'adhésion de tous les propriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale et si tous ceux qui ne l'étaient pas y donnent leur adhésion endéans le mois franc, à cette date la délibération deviendra définitive de plein droit. Elle devra être constatée par acte notarié pour en cas de modification ainsi acquise être dûment transcrite.

**ARTICLE 34** L'assemblée générale est encore appelée à statuer :

A) Dans les décisions à prendre relativement à la reconstruction des bâtiments en cas de destruction totale par incendie, ainsi que prévu à l'article 23. La majorité des 4/5 des voix présentes ou représentées y est requise.

B) Sur les autorisations à accorder aux propriétaires dans les cas prévus à l'article 9 ci-avant. Dans les cas prévus du n°1 à 7 inclus cette autorisation ne peut être accordée qu'à la majorité de 3/5 des propriétaires présents ou représentés.

Dans les cas y prévus aux n° 8 à 11 il suffira de la majorité prescrite.

C) L'assemblée générale est enfin appelée à statuer en outre :

1° sur tous les cas d'application du présent règlement non expressément prévus ou au sujet desquels un différent viendrait à surgir ;

2° sur tout ce qui concerne l'administration de l'immeuble ou son occupation ; notamment sur l'application du présent règlement et sur les modifications à y apporter relativement à ladite administration ;

3° sur la nomination du ou des agents chargés du soin de celle-ci ;

4° sur la gestion annuelle du gérant ou syndic, sur la décharge à lui donner ou les actions à intenter éventuellement contre lui.

Dans les différents cas prévus, les décisions pourront être prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

## CHAPITRE CINQUIÈME

### IMPRÉVUS - DÉSACCORDS

**ARTICLE 35** Pour les cas qui n'auraient pas été prévus au présent règlement on devra se référer aux dispositions de la loi du 2 juin 2010 et au besoin des usages locaux.

Tout différent entre copropriétaires ou entre l'un ou plusieurs d'entre eux et le gérant ou syndic sera soumis à l'appréciation de l'assemblée générale des copropriétaires qui statuera irrévocablement au titre d'arbitre amiable compositeur et à peine de tous dommages-intérêts à charge du récalcitrant.

Le présent règlement formera avec l'acte de division et du fait de leur acquisition à n'importe quel titre, la loi de tous les propriétaires présents ou futurs, d'une partie quelconque dans l'immeuble, ils pourront à tout moment s'en faire délivrer par le notaire dépositaire de la minute, copie authentique mais à leurs frais.

Fait à Bruxelles, le 11 décembre 2018.

André Brugmans

M. Willockx  
Maria Carolina Willockx

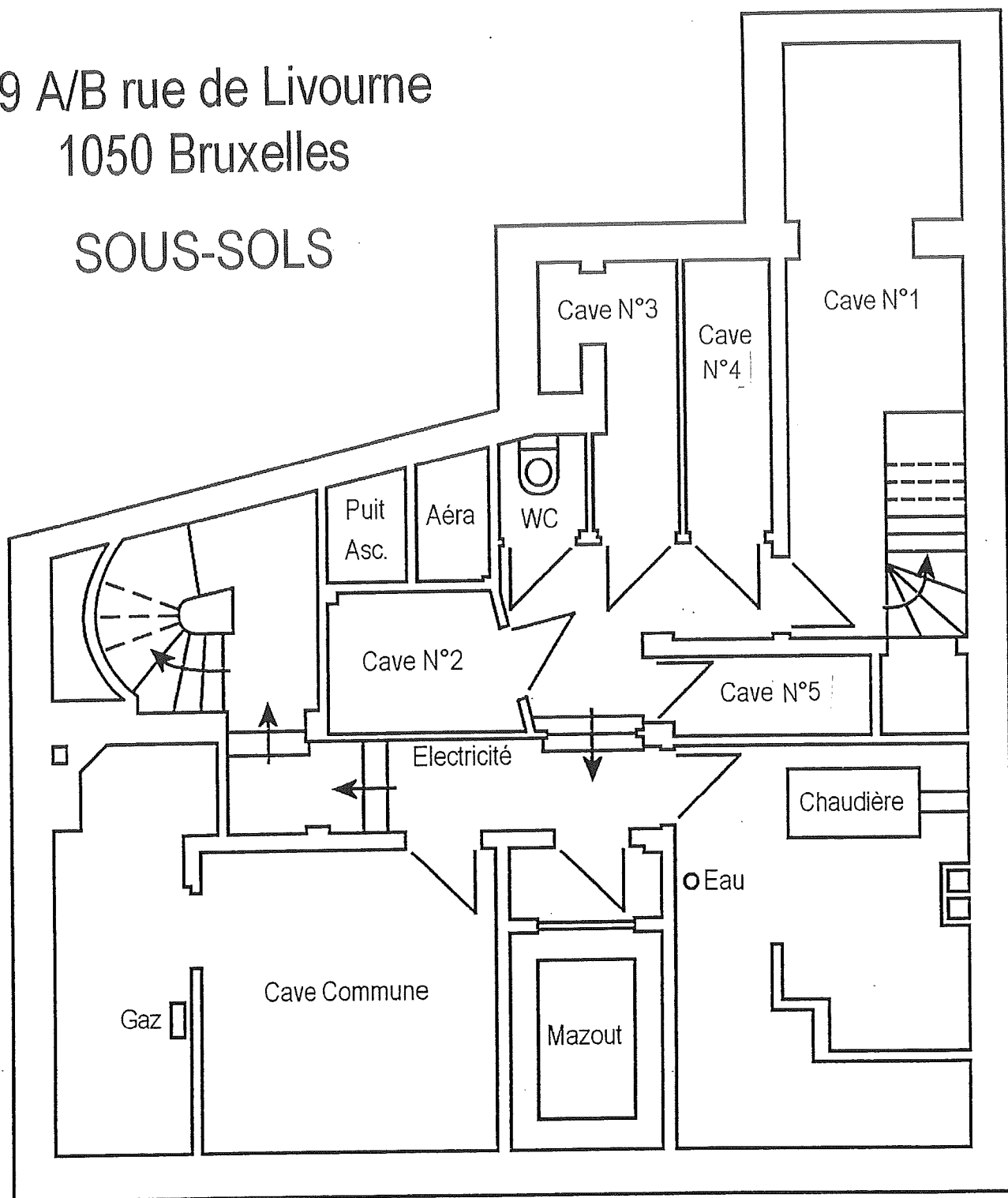
Jean Riffart

Sydney Schreiber

Fabienne Lichtert

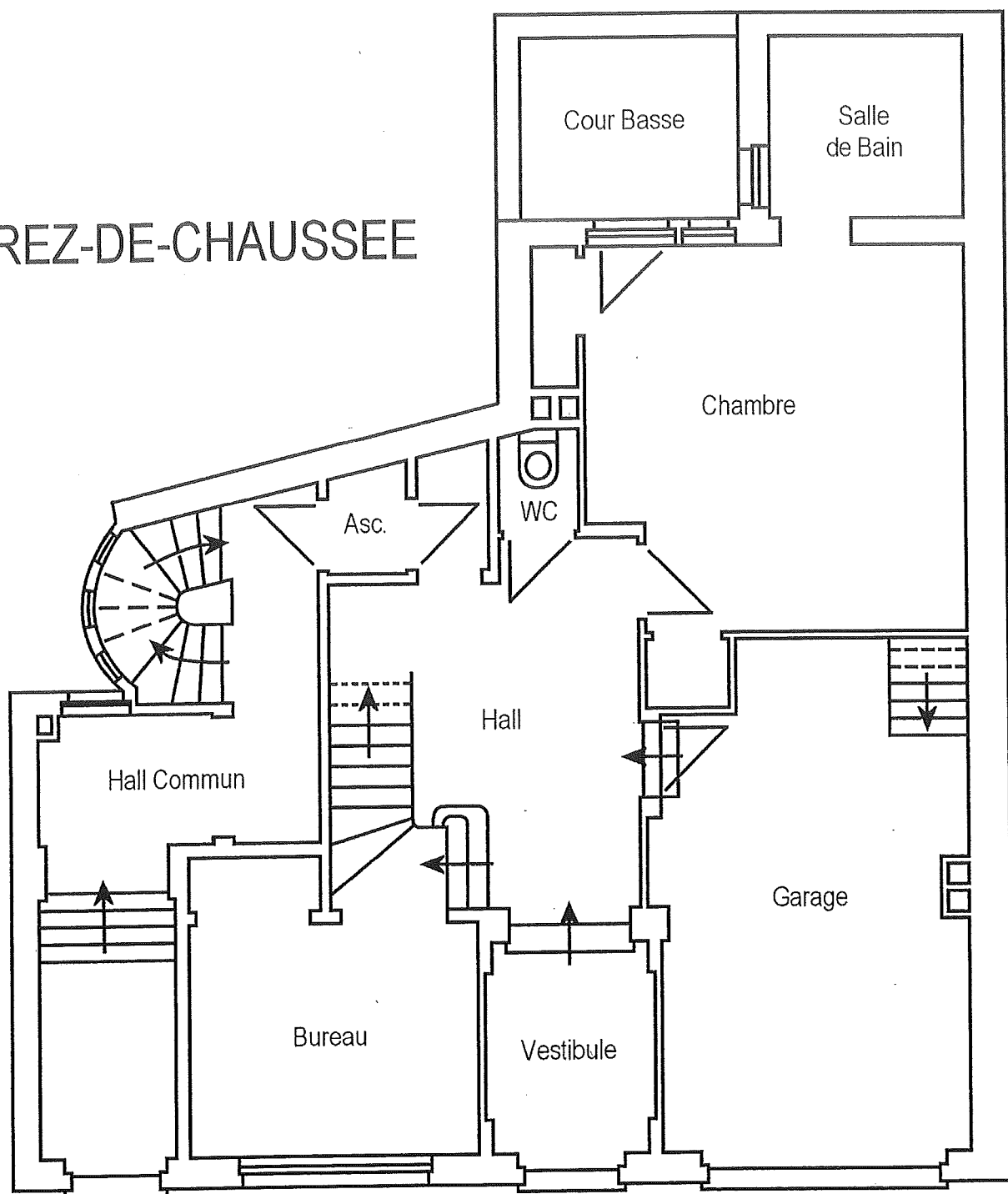
79 A/B rue de Livourne  
1050 Bruxelles

## SOUS-SOLS



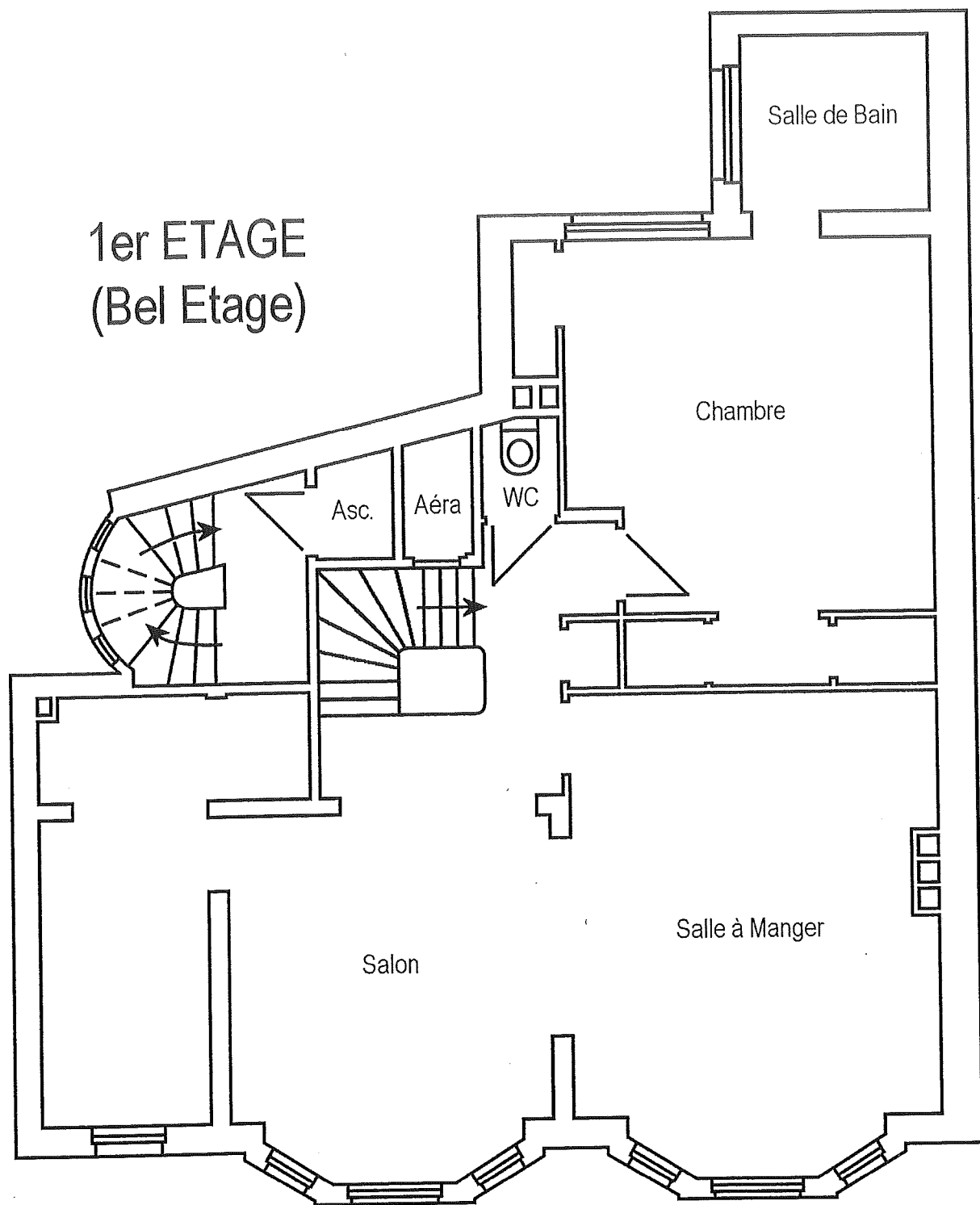


# REZ-DE-CHAUSSEE



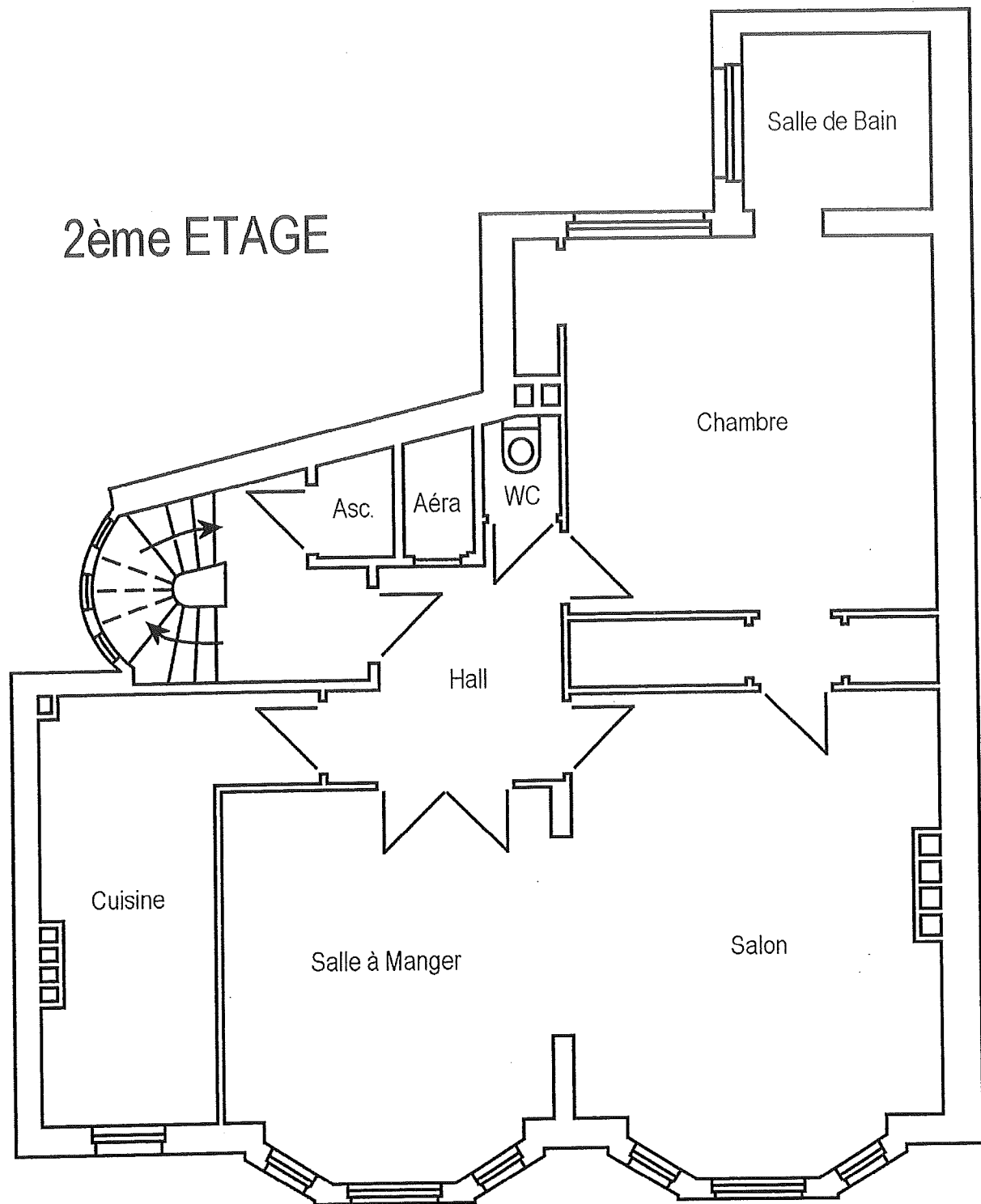
79 A/B rue de Livourne à 1050 Bruxelles

Echelle 1:75



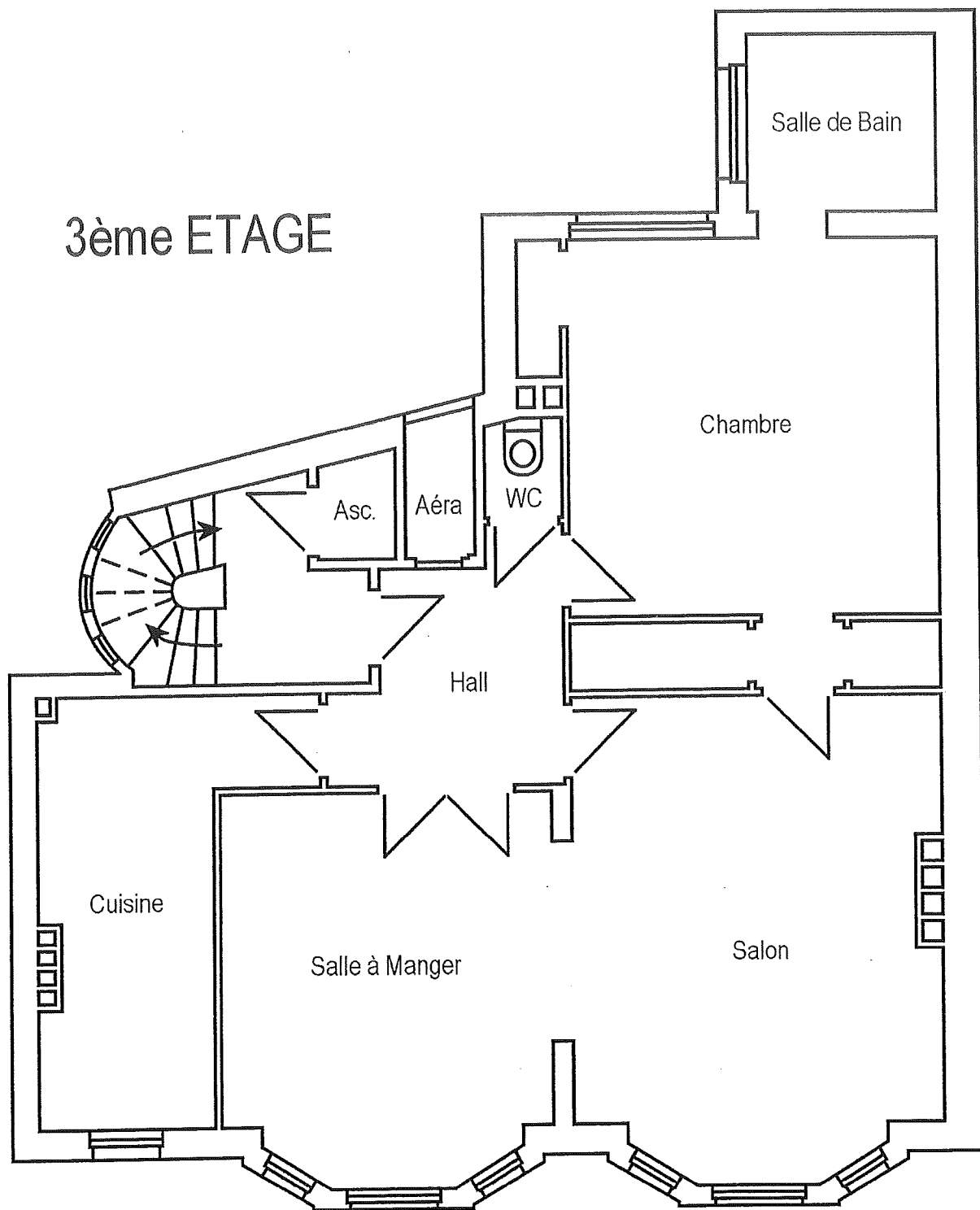
79 A/B rue de Livourne à 1050 Bruxelles

Echelle 1:75



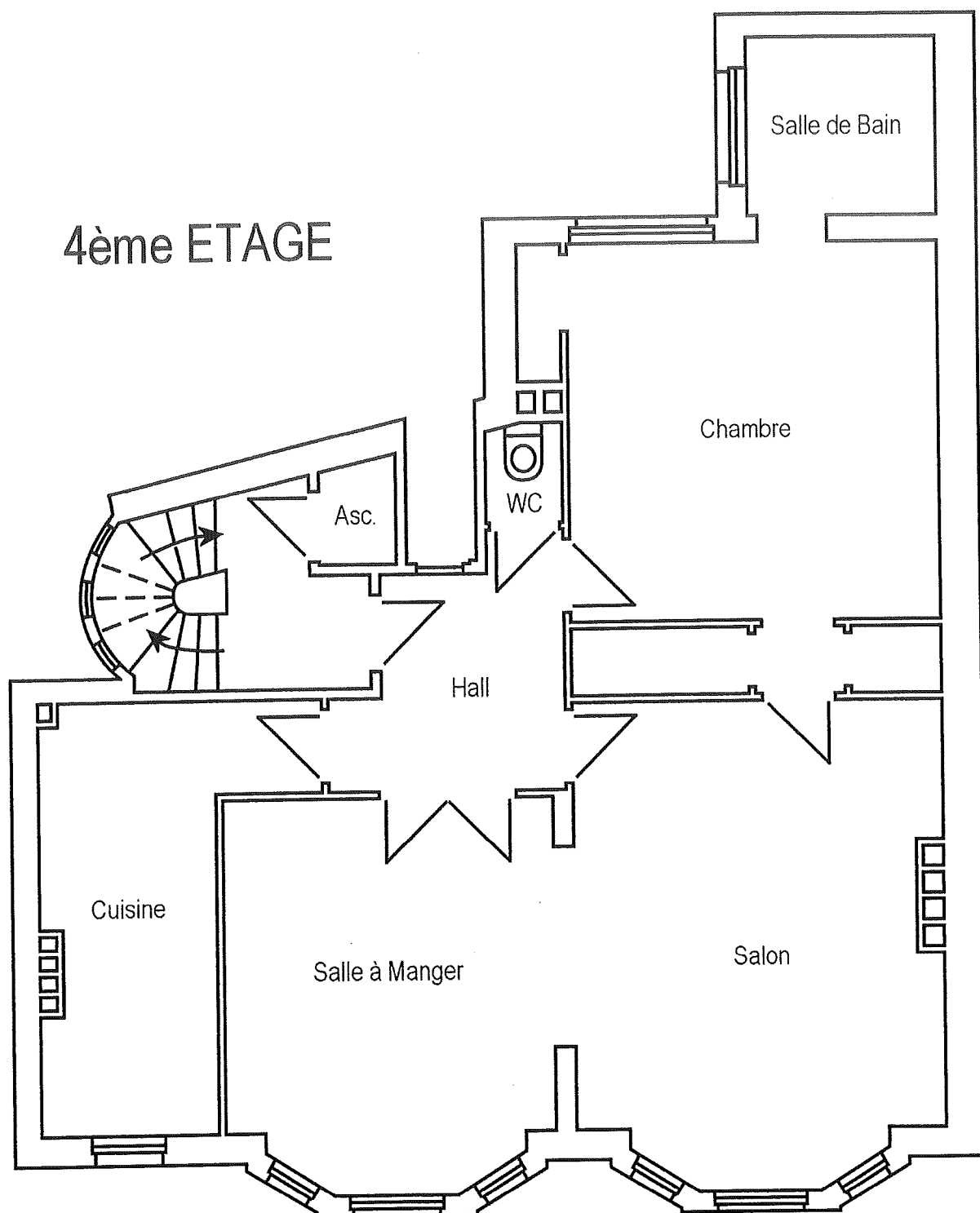
79 A/B rue de Livourne à 1050 Bruxelles

Echelle 1:75

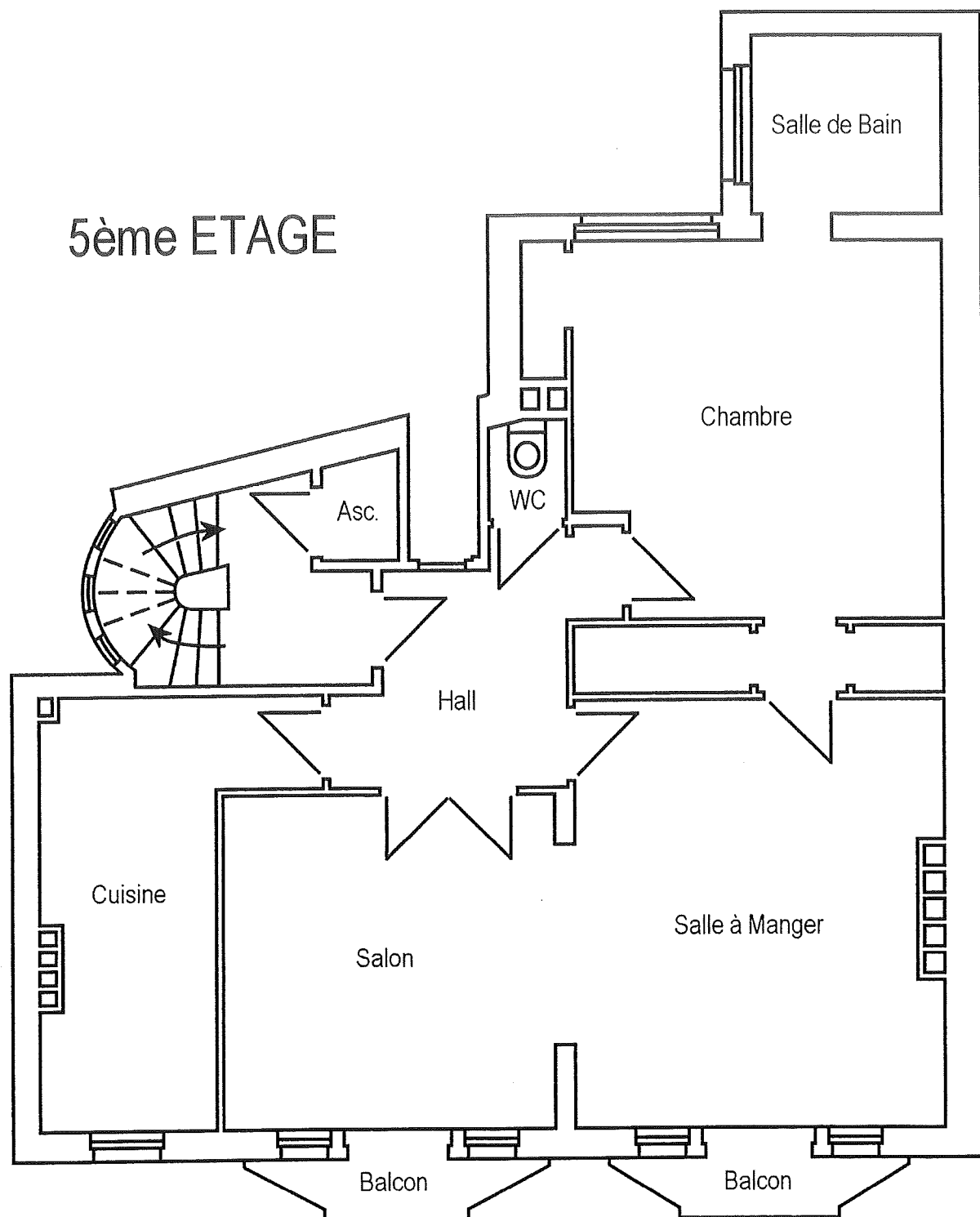


79 A/B rue de Livourne à 1050 Bruxelles

Echelle 1:75

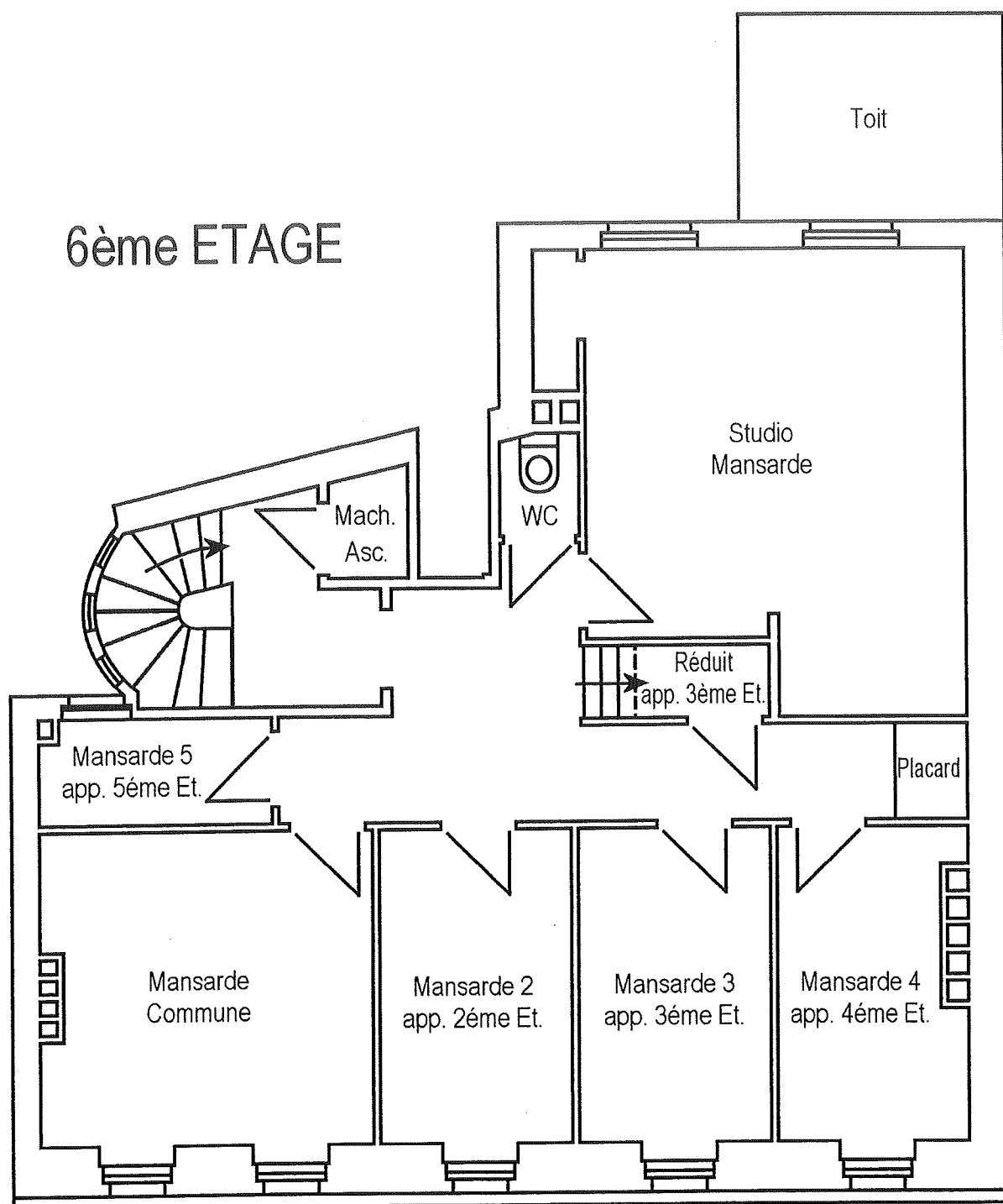


79 A/B rue de Livourne à 1050 Bruxelles  
Echelle 1:75



79 A/B rue de Livourne à 1050 Bruxelles

Echelle 1:75



79 A/B rue de Livourne à 1050 Bruxelles  
Echelle 1:75