

ascenseur avec sa cage, gaines d'aéra.

**B) LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :**

- l'**appartement-duplex**, dénommé « **A.6** », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

+ au niveau du sixième étage : hall d'entrée, living avec terrasse, réserve-chaufferie, escalier intérieur vers le septième étage, chambre avec salle de bains, cuisine, water-closet ;

+ au niveau du septième étage : hall de nuit, salle de bains, deux chambres ;

b) en copropriété et indivision forcée :

cent trente/millièmes (130/1.000ièmes) indivis des parties communes, dont le terrain.

**SEPTIEME ETAGE**

**A) LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :**

le palier, dégagement devant ascenseur, l'escalier avec sa cage, ascenseur avec sa cage, gaines d'aéra.

**B) LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :**

- le niveau supérieur de l'appartement-duplex « **A.6** » tel que décrit ci-avant

- l'**appartement**, dénommé « **A7** », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, réserve-chaufferie, cuisine, salle de séjour – salle à manger, terrasse, chambre avec salle de douche;

b) en copropriété et indivision forcée :

septante-cinq/millièmes (75/1.000ièmes) indivis des parties communes, dont le terrain.

**HUITIEME ET NEUVIEME ETAGE**

**A) LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :**

l'ascenseur avec sa cage, gaines d'aéra.

**B) LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :**

- l'**appartement-duplex**, dénommé « **A.8** », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

+ au niveau du huitième étage : hall d'entrée, escalier intérieur vers le neuvième étage, water-closet, cuisine, séjour – salle à manger, terrasse;

+ au niveau du neuvième étage : hall de nuit, water-closet, salle de bains, deux chambres, buanderie, bureau, terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée :

cent quatre-vingts/millièmes (180/1.000ièmes) indivis des parties communes, dont le terrain.

**TITRE IV. – RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**

**Article 42 - Portée - Modifications.**

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur pour la résidence, obligatoire pour eux et leurs ayants droit.

## Vingt-neuvième Rôle

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

Les modifications peuvent être décidées par l'assemblée générale.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées concernées.

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 2.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

### **Article 43 - Obligations du syndic.**

L'entretien général des parties communes est assuré par le syndic. Il en sera notamment ainsi du nettoyage de tous les passages, dégagements, entrées, ascenseurs et d'une façon générale, de tous les locaux communs, qu'ils soient ou non accessibles au public.

Le syndic s'occupe également du bon fonctionnement de tous les services généraux, y compris l'enlèvement des immondices.

Il pourra à cet effet engager et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire, de même que les concierges, se procurer tous approvisionnements et passer à ce sujet tous contrats de fourniture, d'entretien et d'assurance.

### **Article 44 - Personnel.**

Le personnel employé par le syndic ne peut être employé à des fins privées par les copropriétaires pendant les heures de service; il ne peut être employé en dehors des heures de service qu'avec l'autorisation préalable et écrite du syndic, aux frais et risques du copropriétaire intéressé.

### **Article 45 - Aspect - Généralités.**

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, cages d'escaliers et d'ascenseurs, dégagements, devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit; il ne pourra de même y être effectué aucun travail quelconque.

Les tapis, linge et autres objets ne pourront être secoués qu'aux endroits et aux heures qui seront indiqués par le syndic.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades, fenêtres et balcons ni enseignes, ni réclames ou objets quelconques, ni antennes paraboliques, sauf les placards annonçant la mise en vente ou en location des locaux, qui seront du type agréé par le syndic (voir ci-après).

Il sera permis d'apposer, sur la porte particulière des locaux privatifs, une plaque de modèle et de dimensions admis par le syndic, indiquant le nom et la profession de l'occupant.

#### **Article 46 - Halls et paliers.**

Dans les halls ou paliers, il pourra être établi des panneaux généraux sur lesquels il sera permis aux divers occupants d'apposer une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par le syndic, indiquant leurs nom, profession, numéro et étage du local privatif, jours et heures de visite ou d'ouverture.

Des panneaux de même genre mais de format réduit pourront être établis dans les ascenseurs.

#### **Article 47 - Entretien.**

Les travaux d'entretien des parties privatives qui intéressent l'harmonie de la résidence devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière que la résidence conserve son aspect de soin et d'entretien.

Ils pourront, le cas échéant, être décidés aux époques et suivant un plan établi par l'assemblée générale.

#### **Article 48 - Animaux.**

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir, à titre de tolérance, que des chiens, chats et oiseaux non divagants.

Si l'un de ces animaux était une cause de trouble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée pourrait ordonner, à simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal, cause du trouble. Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourrait obliger ce propriétaire au paiement d'une somme déterminée par cette assemblée, après signification, sous pli recommandé, de la décision de l'assemblée, astreinte à verser à titre de recette commune, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée, à prendre à la majorité des trois/quarts des votants et portant sur l'enlèvement de l'animal par la société protectrice des animaux.

#### **Article 49 - Moralité.**

Les propriétaires, leurs locataires et autres occupants de la résidence, devront toujours occuper la résidence bourgeoisement et honnêtement, et en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille.

#### **Article 50 - Tranquillité.**

Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité du complexe ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leur personnel, de leurs locataires, visiteurs ou clients.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi des instruments de musique, et notamment des appareils de téléphonie sans fil, est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommodent les autres occupants du complexe de jour ou de nuit.

**Article 51 - Appareils électriques.**

S'il est fait usage dans la résidence d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influent pas sur la bonne réception radiophonique.

**Article 52 - Tenue des locaux.**

Les locaux privatifs devront être maintenus dans l'état de propreté et de soin qu'exige le bon renom de la résidence.

**Article 53 - Emménagements et déménagements.**

Les déménagements et emménagements ne pourront être effectués qu'aux jours et heures indiqués par le syndic, et par la voie qu'il aura désignée.

A cette fin, le syndic sera avisé de tout déménagement quinze jours d'avance.

Il pourra s'opposer au déménagement de tout occupant qui n'aurait pas préalablement apuré ses comptes avec lui.

Les emménagements et déménagements se feront aux risques et périls de celui qui les accomplit, lequel devra, le cas échéant, indemniser le copropriétaire ou les autres copropriétaires pour les dégâts occasionnés.

En cas de travaux à un local privatif, l'entrée et la sortie des matériaux devront se faire dans les conditions arrêtées par le syndic.

**Article 54 - Vente et location.**

La vente ou la location des locaux privatifs ne pourra être annoncée qu'à l'intervention du syndic à l'aide de placards dont il déterminera le type.

L'apposition d'un autre placard n'est pas autorisée, sauf dans le cas où la loi en fait une obligation positive.

**Article 55 - Ventes publiques mobilières.**

Aucune vente publique d'objets mobiliers quelconques n'est autorisée dans la résidence.

Cette interdiction vise aussi bien les ventes volontaires que les ventes par autorité de justice.

**Article 56 - Matières inflammables et dangereuses.**

Il ne pourra être établi dans les locaux aucun dépôt de matières inflammables, dangereuses, insalubres ou incommodes.

D'autre part, les occupants devront veiller spécialement à ne jamais laisser dans leurs locaux privatifs aucun objet en état de décomposition ou dégageant des odeurs désagréables pour les occupants des autres locaux.

**Article 57 - Enlèvement d'immondices.**

L'enlèvement des immondices est assuré par le syndic.

Les poubelles ne pourront être déposées à l'extérieur des locaux ni de jour ni de nuit, si ce n'est aux jours et heures fixés par le syndic; elles

devront être rentrées immédiatement après le passage du service d'enlèvement.

#### **Article 58 - Obligations réelles.**

Les diverses obligations imposées aux locaux privatifs constituent des obligations réelles suivant ceux-ci en quelque main qu'ils passent.

Elles seront opposables à tous les copropriétaires et titulaires de droits réels ou de jouissance de ces locaux. Les baux devront, le cas échéant, contenir la mention expresse que le preneur a connaissance de ces obligations, et qu'il s'engage à s'y soumettre.

#### **Article 59 - Règlement de police intérieure.**

De façon générale, le syndic pourra, sous le contrôle éventuel du conseil de gérance, établir des règlements de police intérieure, obligatoires pour tous les occupants, ainsi notamment pour l'usage des ascenseurs, les heures d'ouverture et de fermeture des portes, et toutes autres questions d'intérêts communs.

#### **Article 60 - Contrôle et boîte aux lettres.**

D'une façon générale, le syndic pourra faire procéder à toutes installations et aménagements nécessaires destinés à lui faciliter l'accomplissement de ses diverses missions et à accroître le confort et la sécurité des occupants et usagers, tels par exemple : installation d'une boîte aux lettres pour la levée du courrier, l'installation de bouche d'incendie, extincteurs, placement de numéros particuliers à chacun des locaux, de tableaux indiquant l'emplacement des divers locaux avec le nom de l'occupant.

#### **Article 61 - Eclairage.**

L'éclairage des parties communes sera assuré par le syndic.

#### **Article 62 - Dépenses.**

Les dépenses exposées par le syndic pour ses diverses activités seront dépenses communes.

#### **Article 63 - Jardins - espaces verts et îlots de verdure.**

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, à l'exception néanmoins du jardin dont la jouissance privative et exclusive a été attribuée au(x) propriétaire(s) du lot privatif du rez-de-chaussée, pour lequel l'entretien sera à la charge exclusive du(es) dit(s) propriétaire(s).

Les frais à en résulter seront répartis comme précisé au chapitre îlots de verdure.

#### **Article 64 -**

Il est strictement interdit de laver son véhicule au sous-sol et d'y effectuer des travaux quelconques.

#### **Article 65 -**

L'utilisation des chaînes anti-neige et des pneus cloutés est strictement interdite. On veillera à ce que le véhicule ne souille ni ne dégrade le sol par des pertes de lubrifiant ou carburant.

**Article 66 -**

Il ne pourra être établi, dans le sous-sol, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, incommodes ou insalubres.

Il est également interdit de se servir des emplacements de parking pour entreposer du matériel, des archives ou une quelconque marchandise.

**Article 67 -**

Les véhicules ne peuvent être placés que sur les emplacements qui leur sont réservés. Il est en particulier interdit de garer son véhicule sur un emplacement réservé à un tiers.

**Article 68 - Contestations.**

En cas de désaccord entre copropriétaires, copropriétaires et le syndic, en cas de difficulté au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur ou de l'acte de base lui-même, le litige sera d'abord porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal sera dressé.

Si le désaccord persiste, recours au Juge compétent.

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

**Article 69 - Conservation et diffusion des documents.**

Il sera photocopié des exemplaires des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur. Ils seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée générale décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur le complexe immobilier ou une partie quelconque de ce complexe, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ces statuts et règlements devront : ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces statuts et règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de la résidence, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion d'un immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction, à Bruxelles, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

**Article 70 - Renvoi au Code Civil.**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits