

14.068



26092

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE HUIT,  
Le dix octobre,  
Devant Nous, Francis WAGEMANS, Notaire résident  
à Saint Gilles les Bruxelles.

A COMPARU

La "CAISSE PATRONALE DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE CAISSE COMMUNE", dénommée à partir du premier janvier mil neuf cent septante-neuf "CAISSE PROFESSIONNELLE DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE", Caisse Commune d'Assurance contre les Accidents du Travail, en néerlandais "PROFESSIONELE KAS VOOR HANDEL EN NIJVERHEID" Gemeenschappelijke Verzekeringkas tegen de Arbeidsongevallen; ayant son siège à Bruxelles, rue de l'Hôtel des Monnaies 4-10. (Saint Gilles)

Dont les statuts ont été dressés en conformité avec les arrêtés royaux des vingt-trois mai mil neuf cent cinq, trente juillet mil neuf cent six, vingt novembre mil neuf cent dix-neuf, vingt-cinq juin mil neuf cent vingt et un, neuf juillet mil neuf cent trente et un et deux mai mil neuf cent trente deux.

ici représentés par :

Monsieur Pierre RELECOM, directeur de la Caisse Commune, agissant conformément à l'article 35 des statuts sociaux, demeurant à Ohain, rue Bois Héros, 8, pour lequel est ici présent Monsieur Daniel HERKENS, fondé de pouvoirs, demeurant à Ohain, Clé des Champs, numéro 27, agissant en vertu d'une procuration reçue par le notaire soussigné, en date du neuf octobre mil neuf cent septante huit, dont une expédition sera transcrite en même temps que les présentes.

Laquelle comparante nous a requis de dresser l'acte de base de l'immeuble dont question ci-après.

- Cet acte de base est divisé en six chapitres :
- Chapitre I. Exposé;
- Chapitre II. Division de l'immeuble;
- Chapitre III. Identification des locaux privatifs;
- Chapitre IV. Conditions spéciales et servitudes;
- Chapitre V. Règlement de copropriété;
- Chapitre VI. Divers.

la Caisse Patro-  
nale du Commerce et  
de l'Industrie Cais-  
se Patronale  
Renvoi approuvé  
le 10/12/1914

CHAPITRE I. EXPOSE

1. Description du bien : COMMUNE DE FOREST

Un immeuble à quatre étages, partie de rapport, partie à usage commercial, situé à Forest, à l'angle de l'avenue Nolière où il porte les numéros 1, 3, 5 et de la chaussée d'Alsambert, y côté sous les numéros 356 et 356 a, et y présentant les façades respectives de quinze mètres et de vingt et un mètres trent centimètres, cadastré ou l'ayant été section 2, troisième division, numéro 16 à 5, contenant en superficie d'après acte trois ares dix-huit centiares trente-trois dixmillièmes et d'après mesurage trois ares sept cent ares septante-cinq dixmillièmes.

2. ORIGINE DE PROPRIETE

Ce bien appartient à la CAISSE PATRONALE pour l'avoir acquis de Madame Sophia Marie Alexandrine Jazefina Céline VERHAEGHE, sans profession, épouse de Monsieur Nestor Alfred Marie Ghislain Cambier, à Forest aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive dressé à la requête de la Caisse Patronale par le Notaire Henri Jacobs, à Forest-Bruxelles, le six février mil neuf cent trente quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-six février mil neuf cent trente-quatre, volume 2159 numéro 12.

3. CONDITIONS SPECIALES

Le cahier des charges de la vente publique dressé par le Notaire Henri Jacobs à Forest le six janvier mil neuf cent trente quatre contient les clauses suivantes ici textuellement reproduites :

- " L'acte prérapporté du Notaire Verté relate entre autres ce qui suit :
- " L'acquéreuse devra mettre sous toit sur toute la façade du terrain vendu, au cours des dix-huit mois des présentes, en matériaux de premier choix, une maison d'au moins deux étages qui ne pourra servir qu'à maison de commerce et de rapport. Elle s'interdit pour elle et ses ayants-droit d'établir sur le terrain vendu toute usine ou atelier incommode, débit de boissons, magasin de bière ou de houille et en général tout établissement de nature à déapprécier les propriétés voisines. Les plans de façade de la construction prérapportée devront être approuvés au préalable par le vendeur.

a) En ce qui concerne les sous-sols on y remarque

1. Les parties communes suivantes : Une loge de concierges comprenant en façade deux pièces suivies d'un local chaufferie avec chaudière au mazout "Id Standard", un sérs avec arrivée du vide poubelle et un réduit. Les compteurs à eau sont situés dans la chaufferie.

Un water-closet, une cour partiellement couverte comprenant un réservoir à mazout.

Un local à usage de cuisine, un dégagement avec escalier donnant accès à une chambre au rez de chaussée ces deux pièces font partie de la loge de concierges un dégagement avec sérs et arrivée d'un deuxième vide-poubelles;

Une cage destinée au concierge et portant le numéro Un ascenseur avec cage d'escalier vers le rez de chaussée et les étages; dégagements vers les caves particulières, un local contenant les compteurs d'électricité et l'arrivée d'un troisième vide-poubelles, un local contenant les compteurs à gaz.

2. Les parties privatives suivantes : treize caves et un garage.

b) En ce qui concerne le rez de chaussée on y remarque

1. Les parties communes suivantes : A l'extérieur une zone de recul avec petites volées d'escalier et petit jardinet en face des numéros 3 et 5 de l'avenue Nolière; en face du numéro 7, une pente vers le garage vers l'entrée particulière du numéro 1, une aire dallée une autre aire dallée face à la vitrine (côté avenue lière du magasin d'angle).

A l'intérieur une entrée avec escalier en mezzanine, un hall avec cage d'ascenseur et volées d'escalier, un réduit, une chambre faisant partie de la loge de concierges et précède deux sérs et trois vide-poubelles.

2. Les parties privatives suivantes : -un magasin côté 356a chaussée d'Alsemberg et comprenant au rez de chaussée un local avec escalier en colimaçon donnant accès aux sous-sols à la cave numéro 1 et au premier étage à un appartement comprenant un living, une cuisine, une chambre, un water-closet, un dégagement et un placard;

-un magasin côté 356 chaussée d'Alsemberg et comprenant au rez de chaussée un local avec escalier en colimaçon donnant accès en sous-sols à la cave numéro 5 et au premier étage à un appartement comprenant une chambre, un living et une cuisine en façade, un dégagement, un water-closet et un placard.

-un magasin côté 1 avenue Nolière et comprenant au rez-de-chaussée un local et un dégagement avec escalier en colimaçon



W 615698

à ou à établir.

""L'acquéreuse devra régler directement avec les voi-  
""sins, conformément aux prescriptions et aux usages  
""locaux, sans l'intervention du vendeur ni recours  
""contre lui, les mitoyennetés des murs et pignons  
""qui seraient élevés sur les limites séparatives.  
""Elle devra pour les clôtures et les constructions  
""à édifier, les alignements, niveaux, entrées des  
""caves, trottoirs, accès aux égouts et sous tous au-  
""tres rapports, se conformer aux règlements sur les  
""bâtisses et aux autres dispositions prescrites ou  
""à prescrire par les autorités compétentes de telle  
""manière que le vendeur ne soit en point inquiété ni  
""recherché. Elle devra notamment respecter la zone  
""de non bâtisse, réclamer les autorisations nécessai-  
""res et payer immédiatement après la passation de  
""l'acte authentique les droits établis pour pavages,  
""égouts et pour toutes autres conventions.  
""Elle fera compléter les pavages et les égouts si  
""cela est nécessaire et elle devra établir un trottoir  
""sur toute la longueur de la façade dans le délai de  
""dix-huit mois à partir de la date des présentes sous  
""peine de dix francs d'amende par jour de retard,  
""amende à laquelle elle se soumet éventuellement.

Les acquéreurs des parties privatives de l'immeu-  
ble faisant l'objet du présent acte de base seront  
subrogés dans tous les droits et obligations résultant  
des stipulations ci-avant reproduites pour autant  
qu'elles soient encore d'application.

#### 4. PLANS DES CONSTRUCTIONS

Le comparant a fait établir par Monsieur Lucien  
Hannesse, géomètre-expert immobilier, à Uccle, rue  
Vanderkindere 134, les plans de l'immeuble ci-dessus  
décrit.

Ces plans resteront ci-annexés après avoir été  
signés et validés par le représentant de la compa-  
rante et le Notaire.

#### CHAPITRE II. DIVISION DE L'IMMEUBLE

La comparante déclare vouloir placer l'immeuble  
prédecrit ainsi que le terrain sous le régime de la  
loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

La division se fait sur base des plans dont ques-  
tion ainsi qu'il suit :

#### DESCRIPTION DES PLANS

Ces plans représentent : le plan des sous-sols  
du rez-de-chaussée, des premier, deuxième, troisième  
et quatrième étage ainsi que la situation et l'implan-  
tation du bâtiment.

\* comprenant...  
Renvoi approuvé.



W 615691

donnant accès en sous-sola à la cave numéro 6 et au premier étage à un appartement\*un living, deux chambres un sas et un water closet.

-l'appartement du rez-de-chaussée comprenant un living et une chambre en façade, un hall avec dégagement, une salle de bain équipée, une cuisine avec vide-poubelle et un water closet et une terrasse, et une chambre arrière

c) En ce qui concerne le premier étage, on y remarque :

1. Les parties communes suivantes : le cage d'ascenseur avec volées d'escalier, deux aéras et trois vide-poubelles.

2. Les parties privatives suivantes :  
-trois appartements reliés aux magasins et prédécrits  
-un appartement en façade avenue Holière comprenant une chambre et un living en façade, un hall avec dégagement, une salle de bain équipée, une cuisine avec vide-poubelles, un water closet et une terrasse.

d) En ce qui concerne le deuxième étage, on y remarque :

1. Les parties communes suivantes : la cage d'ascenseur avec volées d'escalier, deux aéras et trois vide-poubelles.

2. Les parties privatives suivantes :  
- un appartement(2A) comprenant un living et une cuisine en façade chaussée d'Alseberg, un hall d'entrée avec dégagement et placard, une salle de bain équipée un vide poubelle et une chambre avec petite terrasse.

-un appartement (2B) comprenant une chambre, une cuisine un vide poubelle, un living et une deuxième chambre, ces quatre pièces en façade, un hall d'entrée avec placard, un water-closet et une salle de bain équipée.

-un appartement (2C) comprenant un living et une chambre en façade, un hall avec dégagement, une salle-de-bain équipée, une cuisine avec vide-poubelles et terrasse, un water closet.

e) En ce qui concerne le troisième étage, on y remarque :

1. Les parties communes suivantes : La cage d'ascenseur avec volées d'escalier, trois aéras et trois vide poubelles.

2. Les parties privatives suivantes :  
- un appartement (3A) comprenant un living et une cuisine en façade, un hall d'entrée avec dégagement et placard, une salle de bain équipé, un vide poubelles, un water closet et une chambre avec petite terrasse.

-un appartement (3B) comprenant une chambre, une cuisine avec vide poubelles, un living et une petite chambre, ces quatre pièces en façade, un hall d'entrée avec dégagement, une salle de bain équipée et un water closet.

-un appartement (3C) comprenant un living et une chambre en façade, un hall d'entrée avec dégagement, une salle de bain équipée, une cuisine avec vide poubelle et terrasse, un water closet.

f) En ce qui concerne la huitième étage on y remarque :

1. Les parties communes suivantes : une cage ascenseur avec volées d'escaliers, un dégagement vers les chambres de bonne, un petit local avec vase d'émission, trois aeras, un vide poubelles, un réduit avec escalier donnant accès à la toiture.

2. Les parties privatives suivantes :

-un appartement (4A) comprenant cinq pièces en façade dont une à usage de cuisine et une autre à usage de salle de bain, un hall d'entrée, un water closet.

-un appartement (4B) comprenant deux pièces en façade un hall d'entrée avec dégagement, une salle de bain équipée, une cuisine avec vide-poubelles et terrasse un water closet, une chambre accessible par la terrasse.

- Sept chambres de bonne.

### CHAPITRE III. IDENTIFICATION DES LOCAUX PRIVAT

-Les caves sont numérotées de 1 à 13.

-Le magasin côté 356a chaussée d'Alseberg, à droite en regardant la façade, est désigné par le chiffre 1.

-Le magasin côté 356 chaussée d'Alseberg, à gauche en regardant la façade chaussée d'Alseberg, du magasin en-dessous, est désigné par le chiffre 2.

-Le magasin côté 1 avenue Molière, sis à l'angle de l'avenue Molière et de la chaussée d'Alseberg porte le numéro 3.

-L'appartement au rez de chaussée est désigné par Rez A.

-L'appartement au premier étage à gauche en regardant la façade avenue Molière est désigné par 1A.

-L'appartement au deuxième étage à droite en regardant la façade chaussée d'Alseberg est désigné par 2A.

-L'appartement au deuxième étage à l'angle de l'avenue Molière et de la chaussée d'Alsemberg est désigné par 2B.

-L'appartement au deuxième étage à gauche en regardant la façade avenue Molière est désigné par 2C.

-L'appartement au troisième étage à droite en regardant la façade chaussée d'Alsemberg est désigné par 3.

-L'appartement au troisième étage à l'angle de l'avenue Molière et de la chaussée d'Alsemberg est désigné par 3B.

-L'appartement au troisième étage à gauche en regardant la façade avenue Molière est désigné par 3C.

-L'appartement au quatrième étage à l'angle de l'avenue Molière et de la chaussée d'Alsemberg est désigné par 4A.

-L'appartement au quatrième étage à gauche en regardant la façade avenue Molière est désigné par 4B.

-Les chambres de bonne, faisant actuellement partie de l'appartement 4B, sont numérotées de 1 à 7.

#### CHAPITRE IV. CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES

##### 1. DIVISION - RESERVE

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé de parties privatives qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et des parties communes, accessoires des parties privatives dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires chacun pour une fraction et attribuée aux locaux privatifs comme déterminé ci-après.

Le quota part de chacun des propriétaires dans les parties communes, terrain compris, est exprimée en millièmes pour former un total de mille/millièmes pour l'ensemble de l'immeuble.

-Le garage : douze/millièmes;

-Les caves numéros 1, 6 et 13 : chacune six/millièmes

-Les caves numéros 2, 3, 7, 8, 9, 10, et 11 : chacune deux et demi/millièmes;

-La cave numéro 4 : quatre/millièmes;

-La cave numéro 5 : quatre et demi/millièmes;

-La cave numéro 12 : huit et demi/millièmes.

-Le magasin numéro 1 : soixante-cinq et demi/millièmes

-Le magasin numéro 2 : septante et un/millièmes.

-Le magasin numéro 3 : septante-sept/millièmes.

-L'appartement Rez 1 : soixante-cinq/millièmes.

-L'appartement 1A : soixante-trois/millièmes;

-L'appartement 2A : soixante-sept/millièmes;

- L'appartement 2B : septante-deux/millièmes;
- L'appartement 2C : soixante-six et demi/millièmes;
- L'appartement 3A : soixante-sept/millièmes;
- L'appartement 3B : septante et un/millièmes;
- L'appartement 3C : soixante-six et demi/millièmes;
- L'appartement 4A : septante-trois/millièmes;
- L'appartement 4B : septante et un/millièmes.

-Les chambres de bonne numéros 1 et 2 : chacune trois millièmes;

-La chambre de bonne numéro 3 : six/millièmes;

-Les chambres de bonne numéros 4 et 7 : chacune cinq/millièmes;

-Les chambres de bonne numéros 5 et 6 : chacune quatre/millièmes.

Le nombre de millièmes ainsi possédés par chacun des copropriétaires fixe sa contribution dans les charges communes générales.

Ce nombre de millièmes est déterminé tant par la surface utile et l'importance des locaux privatifs qu par leur valeur.

Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

La copropriétaire se réserve le droit de diviser autrement que ci-dessus un étage, si elle le juge utile pour la vente sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Par ailleurs, il est toujours permis :

- a) de réunir en un seul deux ou plusieurs appartements de l'immeuble se trouvant au même niveau;
- b) de réunir deux ou plusieurs appartements de l'immeuble se trouvant à des niveaux différents, pour former un appartement duplex, ces appartements étant réunis par des escaliers privés intérieurs.

Dans les deux cas sub. a et b les quotités attribuées aux appartements réunis seront additionnées.

c) d'enlever d'un appartement une pièce ou partie de pièce pour l'incorporer à l'appartement voisin; dans cas, les quotités dans les parties communes attribuées aux appartements modifiés seront redistribuées entre nouveaux éléments par les soins du notaire détenteur de la minute du présent acte de base.

d) de modifier la distribution intérieure des appartements.

e) après avoir effectué les modifications ci-dessus envisagées, il est encore permis de revenir à la conception première ou à toute autre compatible avec la technique et la solidité de l'immeuble.

Toutes ces modifications devront être exécutées

Pour les travaux d'entretien et d'usage courant tel que l'entretien du chauffage, les poubelles, etcaetera, le propriétaire du garage doit laisser l'accès aux pièces communes situées en façade arrière.

#### CHAPITRE V. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Le comparante a fait établir un règlement général de copropriété destiné à régir l'immeuble dont est traité au présent acte.

Ce règlement de copropriété fait partie intégrante du présent acte avec lequel il sera transcrit au bureau des hypothèques compétent. Il comporte deux parties : le statut réel et le règlement d'ordre intérieur.

Les modifications au statut réel doivent être constatées par acte notarié soumis à la transcription.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte de base et du règlement de copropriété qui s'y trouve annexé et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et qu'il doit l'imposer à ses héritiers et ayants droit à quelque titre que ce soit.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a été signé et variatur par le comparants et le notaire et demeurera ci-annexé.

#### CHAPITRE VI. DIVERS

##### 1. ELECTION DE DOMICILE

La comparante fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

##### 2. PROCURATION

Dans l'éventualité où un local pour les services d'électricité serait établi dans l'immeuble, le bail emphythéotique à intervenir avec les services ou autorités compétents sera signé valablement au nom des titulaires propriétaires d'une partie privative quelconque du présent immeuble par le comparants et les acquéreurs d'une partie privative quelconque donnant par le seul fait de la signature de leur acte d'achat, procurateurs.

sous la surveillance d'un architecte agréé par l'assemblée générale.

Les honoraires de cet architecte seront à la charge exclusive du copropriétaire qui a fait exécuter les travaux et ces travaux devront être exécutés de manière à troubler dans la moindre mesure possible la jouissance des occupants de l'immeuble; il sera fait à cet usage effet usage des procédés techniques les mieux appropriés.

Le propriétaire qui fait exécuter de tels travaux est responsable vis-à-vis des autres copropriétaires de tout préjudice qui pourrait en résulter soit pour les parties communes soit pour les parties privatives et il devra les remettre en parfait état à ses frais.

## 2. SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DE PERE DE FAMILLE

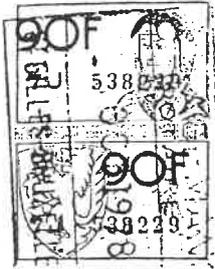
La construction de l'immeuble objet du présent acte a pu amener l'existence d'un état de chose entre divers fonds privatifs qui aurait constitué une servitude si ces fonds avaient appartenus à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente ou l'aliénation d'une partie privative à un tiers; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination de père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est ainsi notamment :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
- des communautés des descentes d'eaux pluviales et résiduaires, de l'égout, etc.
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou les constructions existantes ou encore l'usage des lieux.

En ce qui concerne l'entretien et les réparations des vitrines et portes d'entrée des magasins, ainsi que de la porte d'entrée du garage, ceux-ci sont à charge exclusive de leur propriétaire. La style et la conception de ces vitrines et portes ne peuvent toutefois être modifiés, par souci d'harmonie pour l'ensemble du bâtiment qu'avec l'accord de l'assemblée générale. L'électricité des caves particulières et des chambres de bonne se trouve actuellement sur le compteur des communs.



## RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

Destiné à régir l'immeuble à appartements multiples situé à Forest, à l'angle de la chaussée d'Alseberg où il porte les numéros 356 et 356a et de l'avenue Molière où il porte les numéros 1, 3, 5 et 7.

### CHAPITRE I. - EXPOSE GÉNÉRAL

#### Article 1.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis, paragraphe 1 du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble réglant 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 copropriétaires, lequel statut réel sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

#### Article 2.

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 modification, dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par le cédant de droits de propriété et de jouissance sur une partie de l'immeuble.

#### Article 3.

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété ou statut immobilier.

### CHAPITRE II. - STATUT DE L'IMMEUBLE

#### Section 1. COPROPRIÉTÉ INDIVISE ET PROPRIÉTÉ PRIVATIVE

#### Article 4.

L'immeuble comprend des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et personnelle, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires chacun pour une fraction.

à la comparante pour signer en leurs lieu et place le bail emphythéotique à intervenir.

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

de la nature de sept  
lignes, une  
lettre, un chiffre et  
treize mots  
nuls dont trois en marge.

DONT ACTE

Fait et passé à Saint Gilles lez Bruxelles, rue de Suisse 15, en l'Étude, date que dessus.

Et après lecture faite, la comparante a signé ainsi que Nous, Notaire,

ky

*[Handwritten signatures]*

Enregistré si à côté ( ) sans renvoi ( ) au  
2ème Bureau de l'Enregistrement de  
SAINT GILLES, le 20 octobre 1978  
volume 15 folio 54 case 10  
Recette de l'État sans coupure  
Le Receveur,  
0.25 F

*FCambly*

Article 5.

Les parties privatives sont les nommées appartements, appartements caves, garage et chambre de l'égout.

Les parties communes sont divisées en mille millièmes attribués aux parties privatives proportionnellement à la valeur et la superficie de chaque élément privatif.

Article 6.

Les quotités des parties communes attribuées à chacune des parties privatives sont fixées comme indiqué à l'acte de base.

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

Article 7.

Les parties communes de l'immeuble comportent notamment :

Le terrain, le gros oeuvre notamment les fondations, l'armature en béton, piliers, poutres, hourdis etc., les gros murs de façade, les murs entourant les parties privatives, les aérés, les tuyaux à fumée, la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, les canalisations évacuatives et adductives d'eau et d'électricité, les égouts, la loge de concierge, le local chaufferie, les locaux avec les compteurs d'électricité et les compteurs à gaz, les portes d'entrée des parties privatives, les couloirs et paliers communs, l'installation électrique des parties communes éventuellement l'antenne de télévision et de radio et en général toutes les parties 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 ou d'après les usages.

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel sur un appartement grève de plein droit la fraction des choses communes.

Chaque propriétaire aura le droit de jouir et de disposer de son appartement ou local privatif à l'exception des parties communes et notamment le plancher, le parquet et tout autre revêtement sur lequel on marche, les cloisons intérieures non apparentes, les portes, à l'exception de la porte d'entrée d'une partie privative, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements et locaux privatifs, les volets et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières, lavabos, éviers, water-closet, baignoires ou douches, etc.; les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou local privatif et qui est à son usage exclusif et en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de l'appartement et local privatif mais est exclusivement à son usage (par exemple les compteurs particuliers, les canalisations particulières des eaux, de l'électricité, téléphone, etc...)

Les propriétaires ne pourront s'opposer au passage ou placement de certaines tuyauteries communes ou privatives dans les appartements ou autres locaux privatifs.

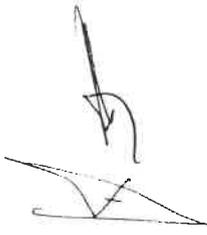
Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement ou local privatif dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux mais sous sa responsabilité à l'égard des affaisements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes qui puisse compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble, sauf à se conformer à l'article suivant

#### Article 9.

Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation expres-



toant à l'assemblée des copropriétaires, le  
tel des modifications au règlement de la communauté  
lance d'un architecte désigné par l'assemblée gé-  
rale.

Les honoraires qui seront dûs à cet architecte  
à cette occasion seront à la charge du ou des pro-  
priétaires ayant demandé ces modifications.

#### Article 10.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie  
de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne  
pourra être modifié que par décision de l'assemblée  
générale prise à la majorité des trois/quarts du mon-  
tant total des voix, chaque millième donnant droit à  
une voix.

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

Les rideaux seront en voile suisse.

#### Article 11.

Les propriétaires pourront établir des volets ou  
persiennes ou autres dispositifs de protection; ils  
devront être de modèle agréé par l'assemblée générale,  
à la simple majorité des voix.

Les propriétaires pourront établir des postes  
privés de téléphone sans fil, de radiovision et de  
télévision, et en user suivant le règlement de police.

Le téléphone peut être installé dans les apparte-  
ments, aux frais, risques et périls des propriétaires  
respectifs.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas em-  
prunter la façade de l'immeuble.

### Section 2. - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEU- BLE

#### Article 12.

Il sera établi un concierge chargé de desservir  
l'immeuble et qui a été engagé la première fois par  
la Caisse Patronale pour compte des copropriétaires,

Les appointements et frais accessoi-  
res seront à charge de la communauté

#### Article 13.

Il est fait appel par l'assemblée générale des  
copropriétaires aux services d'un gérant, choisi ou  
non parmi les copropriétaires. Le gérant est chargé  
de la surveillance générale de l'immeuble et notam-

Il n'est pas institué de gérant ou, le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire le plus grand nombre de quotités en fait fonction. En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Article 14.

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

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les propriétaires sont présents, représentés ou pour le moins dûment convoqués.

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

Article 15.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui convoque.

Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par les copropriétaires possédant seuls ou ensemble au moins un tiers des parties communes.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires.

Article 16. Convocations

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au copropriétaire contre décharge de ce dernier.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour et pourra valablement délibérer quel que soit le nombre de coproprié-

L'ordre du jour est arrêté par le gérant. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points à l'ordre du jour; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions mais il ne peut être pris en suite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire à moins que tous les copropriétaires ne soient présents ou représentés.

#### Article 18. Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et de voter en leurs lieu et place selon leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

Chaque propriétaire peut se faire représenter par un mandataire qui peut être : 1. un copropriétaire, 2. le conjoint du propriétaire, 3. les parents en ligne directe; ses alliés ou collatéraux jusqu'au troisième degré inclus; 4. un locataire d'une partie privative; 5. le gérant même non copropriétaire.

Le mandat doit être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera, à défaut de quoi le mandat sera réputé inexistant.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou de toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis; tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration soumise à ce dernier et le procès-verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article 19.  
L'assemblée désigne pour la durée qu'elle détermine à la simple majorité des voix son président et un assesseur qui peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de quotités et, en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

Article 20. Bureau

Le bureau est composé du président et d'un assesseur et, à défaut de président, du propriétaire présent ayant le plus grand nombre de quotités.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée et qui peut être le gérant.

Article 21. Liste de présence

Il est tenu une feuille ou une liste de présence qui est certifiée par deux propriétaires au moins.

Article 22.

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf dans les cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur. En cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

DIVERSES MAJORITES REQUISES D'APRES LE PRESENT ACTE DE BASE ET LE REGLEMENT DE COPROPRIETE.

A. L'unanimité est requise :

1. Pour la modification du nombre de millièmes dans les parties communes attribué à chacune des parties privatives (article 6).

B. La majorité des trois/quarts est nécessaire:

1. pour les travaux de modification aux communs (art. 9)
2. pour modifier les éléments concernant le style et l'harmonie de l'immeuble (article 10)
3. pour introduire une action en justice pour la défense des biens de la communauté (article 23)
4. pour placer ou supprimer des compteurs spéciaux (art. 27)
5. pour décider que le bâtiment ne sera pas reconstruit en cas de sinistre total (article 38)
6. pour faire enlever un animal cause de trouble (art. 48)

C. La majorité des deux/tiers est nécessaire :  
- pour modifier le règlement d'ordre intérieur objet du Chapitre III.



Article 26

Chacun des copropriétaires contribuera en principe en proportion des quotités qu'il possède dans les parties communes aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Le gérant est chargé de la répartition de ces dépenses entre les copropriétaires, sous réserve de ce qui est stipulé ci-après à l'article 64 concernant les magasins.

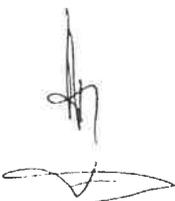
Article 27.

Il existe des compteurs particuliers d'eau, de gaz et d'électricité pour chaque appartement ou local privatif/et des compteurs d'eau et d'électricité pour les parties communes.

La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant et, pour les parties communes, à l'ensemble des copropriétaires ou aux utilisateurs proportionnellement à leurs droits.

Les consommations seront à charge des copropriétaires dès leur occupation.

à l'exception des  
caves et chambres de  
bonne.



En ce qui concerne le chauffage central

≠ Les frais d'entretien, de petites réparations, de ramonage et de combustible pour le chauffage seront répartis proportionnellement à la consommation de chaque appartement ou local privatif.

Les frais de grosses réparations et de renouvellement de cette installation seront répartis proportionnellement à la surface de chauffe des radiateurs.

L'assemblée générale peut à tout moment décider à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous services généraux, eaux, gaz et électricité, chauffage, ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services, autres que celui prévu ci-avant.

Article 28.

Les charges communes comprennent notamment :

*≠ Tous les frais de  
lors du chauffage  
seront répartis  
suivant les quo-  
tités dans les par-  
ties communes. Tou-  
tefois les coproprié-  
taires réunis en  
assemblée générale  
peuvent décider  
du placement de  
compteurs de cha-  
leur et dès lors*



voix. Ils ont de quoi dans les deux cas de l'immeuble.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de la moitié des quotités.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibérera valablement quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et le nombre de quotités représentées, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

Ces délibérations lieront également les absents et les opposants

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre des membres présents ou représentés à l'assemblée mais de tous les copropriétaires existants, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

Si pour une raison quelconque il était nécessaire d'introduire une action en justice, qui aurait trait à la défense des biens de la communauté tant en propriété qu'en jouissance, et qui intéresserait par conséquent tous les copropriétaires, la majorité des trois quarts des propriétaires existant serait nécessaire.

#### Article 24.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire ; le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires avec les pièces justificatives.

Trimestriellement le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans leurs comptes.

#### Article 25.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signé par deux propriétaires au moins.

Tout propriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de la gestion de l'immeuble.

- Le salaire du concierge; et au ...  
ciales. accidents et autres afférents à cet emploi.  
3. Eventuellement la rétribution du gérant.  
4. Les frais relatifs à l'ascenseur, notamment l'entretien, l'assurance, les réparations, la consommation d'électricité.  
5. Le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant.  
6. Les frais d'achat ou de location des poubelles et des divers ustensiles nécessaires au nettoyage et à l'entretien de l'immeuble et, de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

#### Article 29. Réparations

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau, tuyauteries extérieures, gouttières crevées....., le gérant a plein pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation à l'assemblée générale.

Les réparations indispensables mais non urgentes ainsi que les réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration sont décidées par l'assemblée des propriétaires statuant à aux trois/quarts des voix présentes ou représentées sur avis du gérant.

Les propriétaires sont tenus de faciliter les réparations et travaux et de permettre l'accès de leurs appartements et autres locaux aux entrepreneurs et ouvriers qui en sont chargés.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clé de leur appartement ou local privatif à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être connus du gérant, de manière à pouvoir accéder aux locaux privés si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, sauf recours éventuel contre les tiers exécutants.

#### Article 30. Impôts

À moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement aux quotités qu'ils possèdent dans les parties communes de l'immeuble.

La responsabilité du fait de l'immeuble (art. 1306 du Code civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotités pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 32

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devrait supporter et payer seul cette augmentation.

Article 33.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises en principe à chaque propriétaire dans la proportion des quotités qu'il possède dans les parties communes.

Section 4. ASSURANCE ET RECONSTRUCTION

Article 34.

L'assurance tant des choses privées, à l'exception des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie par tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour des sommes à déterminer par l'assemblée générale, à la majorité des  $\frac{2}{3}$

$\frac{2}{3}$  trois quarts des voix.-

Le gérant devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Article 35.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il le leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer valablement à leur place.

Les premières assurances, pour une période de dix ans, seront contractées par la Caisse Patronale et les propriétaires subséquents lui rembourseront les primes comme dit ci-dessus.

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

#### Article 37.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou dans une institution financière déterminée à l'article 1, 1° et 3° de l'Arrêté Royal numéro 185 du neuf juillet mil neuf cent trente-cinq, dans les conditions déterminées par l'assemblée.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leurs attribués par les lois en la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice ; leur intervention devra donc être demandée.

#### Article 38.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux propriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix et si la compagnie d'assurance l'admet.

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

(trois quarts des  
allièmes.-

ce ... qui n'auraient pas pris part au vote ... voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée de leur céder ou si ceux ne désirent pas acquiescer, à ceux de copropriétaires qui en feraient la demande, tous droits dans l'immeuble, mais en retenant la part lui revenant dans l'indemnité. Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjointre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article 6 du présent règlement.

#### Article 39.

A) si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale mais à charge d'en supporter la surprime sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle de ces embellissements.

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

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

#### Article 40.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

de tous les copropriétaires.

Les primes seront payées par le gérant et elles seront remboursées par les copropriétaires intéressés dans la proportion de leurs droits dans les parties communes.

Une assurance sera également contractée dans les mêmes conditions pour couvrir la responsabilité civile des copropriétaires, et notamment pour tout accident pouvant arriver au concierge ou provenir de l'état du bâtiment, que la victime soit un habitant de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble. Elle sera supportée par tous les propriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes.

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais, à une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous dommages connexes, son mobilier de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

### CHAPITRE XII. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

#### Article 41.

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

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé "livre de gérance" tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications. Copie du livre de gérance devra être communiquée immédiatement par le gérant à tous les intéressés : copropriétaires, locataires et ayants-droit, à première demande de ces derniers.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance. C'est le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses successeurs et ayants-droit.

Article 42.

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis et portes, terrasses, balustrades, volets, halls et cage d'escalier, ainsi que les faces extérieures des portes palières, devront être effectuées aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

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

Article 43.

Le gérant devra faire ramoner la cheminée au moins une fois l'an, aux frais de la communauté.

Section II. ASPECT

Article 44.

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les terrasses ni enseigne, ni réclame, ni autres objets quelconques, à moins d'obtenir préalablement l'accord du gérant.

Section III. ORDRE INTERIEUR

Article 45.

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves.

Article 46.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos, voitures et jouets d'enfants et autres véhicules.

Les tapis ne pourront être secoués et battus qu'aux endroits et heures indiqués par l'assemblée générale.

Les toitures, parties communes, restent inaccessibles. En cas de réparation ou d'entretien, à l'exclusion des parties aménagées comme terrasse.

Article 47.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et paliers aucun travail de ménage tel que : brossage de

copropriétaires habitant l'immeuble, et les locataires, en ce qui concerne les animaux.

#### Article 48.

Les copropriétaires, de même que leurs locataires et occupants, ne pourront avoir des chiens, des chats et oiseaux, à l'exclusion de tous autres animaux qu'à titre de tolérance; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la simple majorité des voix de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée générale, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs indexée par jour de retard après la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versée au fonds de réserve; 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 d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

#### Section 4. MORALITE-TRANQUILITE

##### Article 49.

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

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique et des appareils de téléphone sans fil est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

Si il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs permettant de supprimer ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique ou télévisée. Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, les générateurs de chauffage, les appareils de nettoyage

par les usages, les appareils communs de l'immeuble et les installations nécessaires à l'exercice d'une profession ou d'un commerce autorisé dans les conditions arrêtées ci-après.

#### Article 50.

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

Chaque appartement ne peut être occupé que par des personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

#### Article 51.

Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements ou de magasins de l'immeuble.

Elles ne pourront être occupées que par des occupants d'appartements ou de magasins de l'immeuble.

Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et les aliéner entre eux.

### Section 5. ASCENSEUR

#### Article 52.

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale, à la majorité des voix; cette assemblée établira un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

### Section 6. DESTINATION DES LOCAUX

#### Article 53.

Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle; ils pourront également être affectés à l'exercice d'une profession libérale et à l'usage de bureaux.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes qu'avec l'accord de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

Les personnes exerçant une profession dans l'immeuble ne pourront troubler la jouissance des autres occupants.

Toutefois, en raison de l'augmentation des visites d'ordre professionnel, la proportion affectée au nettoyage, à la minuterie et à l'ascenseur relative à l'appartement en question sera susceptible d'être augmentée par décision de l'assemblée générale.

charges commu-

ont fait de la publicité par affichage sur l'immeuble est dit ci-après

#### Article 54

Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les vestibules, escaliers et passages.

Est seule autorisée l'apposition aux fenêtres de placards annonçant la vente ou la location d'un appartement de l'immeuble.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement. A la porte d'entrée, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visite et le numéro de l'appartement.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur ces boîtes pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée générale.

#### Article 55

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

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

#### Article 56

En cas de location, le preneur devra faire assurer les objets mobiliers qui se trouvent dans les locaux donnés en location contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens. Ces assurances devront être contractées auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Le locataire devra justifier au bailleur tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes encaissées, sur toute réquisition de la part de ce dernier.

Les frais et redevances annuels de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

Le locataire renonce, dès à présent, tant pour son compte que pour celui des ayants-droit, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur et les autres co-propriétaires et notamment

Le locataire est responsable des dommages qui surviennent provoqués par ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se produisent dans les locaux qu'il occupe.

Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurance de cette renonciation en leur enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur.

#### Section 7-ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

##### Article 57.

Un concierge pourra être choisi par l'assemblée qui fixera sa rémunération. Il sera engagé et payé au mois par les soins du gérant qui pourra le congédier.

A défaut de concierge, le nettoyage des lieux communs sera effectué par une ou plusieurs personnes nommées par le gérant. Elles devront mettre dehors les bacs à ordures les jours où passera le service de voirie.

##### Article 58.

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

Il devra notamment :

- tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble et les trottoirs.
- assurer l'évacuation des ordures ménagères.
- recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants.
- fermer la porte d'entrée le soir.
- laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer.

- surveiller les entrées et venues dans l'immeuble.
- entretenir la cour commune, et jardin commun.

-en général faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

Le concierge verra son salaire, éventuellement son logement ou son indemnité de logement, fixés par l'assemblée générale; ces salaires et indemnités constitueront une charge commune.

Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du gérant, ceci sans préjudice à la déférence dont il doit faire preuve vis-à-vis de tous les occupants de l'immeuble et leurs visiteurs.

Le gérant sera tenu de congédier le concierge si

réalisé par un délégué de la copropriété.  
Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans les locaux communs de l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

#### Section 8 - GERANCE

##### Article 59.

La gérance de l'immeuble est confiée ainsi qu'il est dit ci-dessus à un gérant. Ses émoluments sont fixés par l'assemblée générale.

##### Article 60.

Outre les attributions particulières déterminées ci-avant, le gérant exécute les décisions de l'assemblée générale et veille à l'observation du règlement de copropriété. Il a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, de fixer éventuellement les travaux et réparations urgentes de son propre chef et de faire exécuter ceux qui seront ordonnés par l'assemblée.

Il a également pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts et canalisations.

##### Article 61.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fera rapport à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra lui-même les mesures conservatoires.

##### Article 62.

Le gérant présente annuellement ses comptes à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

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

Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale et sera versé à un compte en banque ou à un autre organisme financier.

L'assemblée fixera également s'il y a lieu les

Le gérant a le droit de réclamer le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale au profit des propriétaires.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation de l'assemblée, bloquer les services de l'électricité et de l'eau desservant l'appartement du défaillant; cette clause est essentielle et de rigueur; le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de cent francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné par le gérant au nom de tous les propriétaires, le gérant ayant à cet effet un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord de l'assemblée mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté au taux de dix francs pour cent l'an.

Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs, à leur bonne administration et à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant sera en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le gérant a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

#### Article 63.

Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendraient des choses communes.

#### Section 9. - CHARGES COMMUNES

#### Article 64.

De même que les charges d'entretien et de répara-



Section 19. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 66.

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté sera transcrit en entier avec l'acte de base auquel il sera annexé lequel sera dressé par le Notaire soussigné.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chacun de ces actes il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise, faute de quoi, ce domicile sera censé élu de plein droit dans l'immeuble même.

Article 67.

Toutes les difficultés auxquelles pourrait donner lieu l'interprétation ou l'application de l'acte de base, du statut immobilier ou du règlement de copropriété seront de la compétence des Tribunaux de Bruxelles.

Fait à Saint Gilles lez Bruxelles,  
Le dit huit octobre mil neuf cent septante huit

*Approuvé la lecture  
d'une lettre nulle*

Enregistré  au rôle ( ) sans renvoi ( ) au  
2ème Bureau de l'Enregistrement de  
SAINT GILLES. le 20 ~~septembre~~ octobre 1978  
volume 10 folle 48 case 22  
Recu: deux (deux) ventes *deux*  
Le Receveur,  
225F Feambly