

ACTE de BASE

Immeuble à appartements à SCHAEERBEEK,

rue Henri CHOME, 68. Résidence "LA ROSETT

L'an mil neuf cent soixante-sept, le neuf du mois  
de septembre.

Par devant Maître Paul DE RUYVER, notaire à LIEDEKEE  
a comparu :

Monsieur Cyrille-Clement DE BRUYN, entrepreneur,  
né à Liedekerke le vingt et un août mil neuf cent  
vingt-sept,

agissant en son nom personnel et comme mandataire  
spécial, de son épouse, Madame Maria-Jeanette VAN D  
BRANDE, sans profession, née à Teralfene le vingt-sept  
juin mil neuf cent trente-deux, demeurant ensemble à  
Liedekerke, Houtmarkt, 110

mariés sous le régime de la communauté universelle  
de biens d'après contrat de mariage reçu par le notai  
re Roger Velge à Lennick Saint Quentin le vingt mars  
mil neuf cent cinquante-deux,

Monsieur De Bruyn constitué mandataire par son épo  
se en vertu d'un acte de procuration reçu par le no  
taire soussigné le sept décembre mil neuf cent soixan  
te-six, et dont une expédition a été transcrise au  
troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt  
et un février mil neuf cent soixante-sept, volume  
6246, numéroté en même temps qu'un acte de vente reçu  
par nous notaire le six février mil neuf cent soixante  
sept auquel cette expédition était annexée.

Lequel comparant nous a requis d'acter de ce qui  
suit :

Les époux De Bruyn-Vanden Brande sont propriétaires  
des biens suivants :

Commune de SCHAEERBEEK :

Un terrain à bâtir avec la maison d'habitation, le  
garage et les dépendances s'y trouvant dessus, situé  
rue Henri CHOME, numéro 68, ayant été cadastré section  
B, numéro 400/k, actuellement connu au cadastre sec  
tion B, numéro 400/q, avec une superficie actuelle,  
d'après les titres de un are cinqante-deux centiares  
tenant à la dite rue avec un développement de façade  
de cinq mètres nonante-cinq centimètres.

Origine de Propriété :

L'acquisition des dits biens a été faite par les époux  
De Bruyn-Van Den Brande aux termes d'un acte reçu par  
le notaire soussigné le quatre octobre mil neuf cent  
soixante-six, transcrit au troisième bureau des hy  
pothèques à Bruxelles le treize octobre suivant, vo  
lume 6218, numéro 18, acte contenant échange-cession  
par Monsieur Achille-Eulalie Bonnet, entrepreneur de  
travaux de peinture, et son épouse, Madame Maria Van  
derbiest, sans profession, demeurant à Schaerbeek,  
rue Henri Chomé, 68.

Les époux Bonnet-Vanderbiest étaient propriétaires  
des dits biens pour les avoir acquis à Monsieur Louis  
François Torbeyns à Waregem, aux termes d'un acte de

vente reçu par le notaire Franz De Groote à Waregem, le trois février mil neuf cent quarante-sept, transcrit à Bruxelles, troisième bureau le cinq mars suivant, volume 3625, numéro 13. Monsieur Torbevens était propriétaire pour l'avoir acquis de Monsieur Pieter Torbevens à Molenbeek aux termes d'un acte reçu par le notaire Antoine Verbrugghen à Waregem, le six octobre mil neuf cent vingt-huit, transcrit à Bruxelles le dix-neuf octobre suivant, volume 1563, numéro 3.

#### NOUVELLES CONSTRUCTIONS :

Le comparant déclare que les constructions anciennes seront démolies et que sur les terrains des nouvelles constructions d'un immeuble à appartements sera érigé, résidence "La Rosette".

#### PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES :

Toutes les prescriptions émanées ou à émaner des autorités compétentes relativement aux constructions à ériger sur le terrain prédicté s'imposent aux constructeurs et à tous les acquéreurs de tout ou partie des dits terrains et constructions.

Le comparant déclare en outre que les autorisations de bâtir nécessaires ont été données par les autorités compétentes.

#### REGIME de la CO-PROPRIETE :

Afin de mettre l'"immeuble à ériger sur les terrains décrit ci-dessus sous le régime de la copropriété, suivant les dispositions permises par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, le comparant a déclaré opérer la division de cet immeuble conformément à la description ci-après et aux plans ci-dessous :

PLANS : les plans au nombre de quatre ont été dressé par l'architecte Antoine Van Baer, avenue Adolf Lacomblélaan, 20, à Bruxelles 4. Ils demeureront ci-annexés après avoir été paraphé par le comparant et le notaire instrumentant.

Ces plans sont les suivants :  
le plan des caves et du sous-sol; le plan du rez-de-chaussée; le plan des quatre étages; le plan des façades, avant et arrière et la coupe.

#### REGLEMENT GENERAL de CO-PROPRIETE - REGLEMENT d'ORDRE INTERIEUR :

Demeureront également ci-annexé après avoir été paraphés et signés par le comparant et le notaire :  
le Règlement Général de Copropriété qui fait partie intégrante du présent acte de base et sera transcrit avec lui, et le Règlement d'Ordre intérieur, à enregistrer en même temps que les présentes.

#### DIVISION - DESCRIPTION :

L'immeuble est composé des sous-sols, d'un rez-de-chaussée et de quatre étages.

#### I.- SOUS-SOLS :

A.- Parties communes : le terrain, les fondations, l'emplacement pour les compteurs eau, gaz, électricité, l'emplacement pour les installations de chaufferie et boiler, l'ascenseur avec sa cage, l'escalier avec sa cage, le corridor ou le passage donnant accès aux caves et entre les divers emplacements,

B.- Parties privatives :

- a) en propriété privative et exclusive :
- du côté arrière : un appartement, comprenant un living, vestiaire, water-closet, salle de bains, cuisine, balcon, (~~avec accès et jouissance du jardin~~)
  - dix caves numérotées de un à dix (1 à 10), une pour chaque appartement, avec leur porte.
- b) en co-propriété et indivision forcée :
- pour le dit appartement : quatre-vingt-cinq millièmes (85/1000) de toutes les parties communes parmi lesquelles le terrain.
  - pour chacune des caves trois millièmes (3/1000) indivis dans les parties communes dont le terrain.

III.- REZ de CHAUSSEE :

A.- parties communes :

l'entrée avec porte d'entrée, l'emplacement pour les boîtes à lettres, le hall, l'ascenseur avec sa cage, l'escalier avec sa cage,

B.- parties privatives :

- a) en propriété exclusive et privative :
- du côté arrière : un appartement comprenant : living, vestiaire, water-closet, salle de bains, cuisine, balcon,
  - côté à rue : un garage, avec sa porte à rue.
- b) en co-propriété et indivision forcée :
- pour le dit appartement : nonante millièmes (90/1000) de toutes les parties communes parmi lesquelles le terrain,
  - pour le dit garage : vingt-sept millièmes (27/1000) de toutes les parties communes parmi lesquelles le terrain.

III.- AU PREMIER, SECOND, TROISIEME et QUATRIEME ETAGE :

A.- Parties communes : l'escalier avec cage d'escalier, l'ascenseur avec cage d'ascenseur, palier,

B.- Parties privatives : deux appartements par étage :

- a) l'appartement type A du côté à rue,
- b) l'appartement type B du côté arrière,

1/ en propriété privée et exclusive :

dans l'appartement du type A : un living avec loggia, une cuisine, une salle de bains, ~~deux~~ vestiaires, un water-closet,

dans l'appartement du type B : un living avec balcon, une cuisine, une salle de bains, un vestiaire, un water-closet.

2/ en copropriété et indivision forcée :

- pour les appartements du type A : pour chaque appartement cent millièmes (100/1000) et
- pour les appartements du type B : pour chaque appartement nonante-deux (92/1000) de toutes les parties communes parmi lesquelles le terrain.

TOIT-PLATE FORME : Le toit sur l'immeuble constitue partie commune.

Sur cette toit-plate forme se trouvent la cabine de l'ascenseur avec sa machinerie, ainsi que les cheminées.

L'accès de ce toit est interdit sauf pour les nécessités communes, celles des antennes de télévision-radio et également pour l'utilisation des dispositifs de levage pour les emménagements et les déménagements, comme précisé au Règlement général de co-propriété.

( Garage : le garage ne peut être vendu qu'à des personnes possédant un ou des appartements dans l'immeuble et loué ou concédé en jouissance de la même façon. )

#### DEFINITION :

La division ci-dessus opérée crée juridiquement les appartenements (avec leur cave) et le garage, chacune de ces propriétés privatives constituant dès à présent un fonds distinct ayant chacun à sa suite comme accessoire inséparable en co-propriété et en indivision forcée le nombre ci-avant fixé de millièmes dans les parties communes, dont le terrain.

De ce fait donc, l'immeuble se trouve composé de parties privatives qui sont la propriété exclusive de leurs propriétaires et de parties communes accessoires des parties privatives dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour le nombre de millièmes ci-avant précisé, nombre de millièmes qui représente la quote-part afférente aux diverses parties privatives envisagées dans les parties communes de l'immeuble, terrain compris. Le caractère d'accessoire inséparable des quotités dans les parties communes dont le terrain ne préjudicie pas aux droits que le comparant-constructeur pour lui et son épouse, comme dit est, se réservent aux chapitres "Mitoyennetés" et "Réserves de droit" ci-après, ni à ce qui est dit à l'article six du Règlement général de copropriété.

#### MITOYENNETES :

La reprise éventuelle des mitoyennetés nécessaires à l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base est faite aux frais des constructeurs mais ces derniers conservent expressément le droit réel de mitoyenneté des murs de pignon et de clôture qu'ils auront construits à leurs frais.

Cette réserve de droit réel est faite en vue de leur permettre de percevoir à leur seul profit le prix d'acquisition éventuelle par les voisins de la mitoyenneté des murs de pignon et de clôture dont question.

Ce prix sera touché directement par les constructeurs susdits sur leur simple quittance et leur acquit, sans l'intervention des co-propriétaires de l'immeuble. Ils pourront pour ce accomplir tous actes et formalités voulus.

Si toutefois les dits co-propriétaires (leurs héritiers, successeurs, ayants-droit ou ayants-cause) devaient prêter aux constructeurs leurs bons offices pour la perfection de l'opération et leur permettre de toucher le prix dont question, ils devront le faire gracieusement et à première demande.

1103188  
1003

Les constructeurs pourront le cas échéant, utiliser les mitoyennetés dont question pour eux-mêmes ou pour tout tiers de leur choix, sans devoir de ce chef quoi que ce soit aux co-propriétaires du présent immeuble.

Le fait pour les constructeurs de conserver le droit réel de mitoyenneté des murs de pignon et de clôture dont question ne peut être invoqué pour les obliger à intervenir dans les frais d'entretien, de protection, de réparation ou de reconstruction de ces murs qui reseront aux entiers risques, périls et charges des co-propriétaires, cette réserve de droit ne pouvant être génératrice pour les constructeurs d'une responsabilité quelconque à l'égard de qui que ce soit.

CLAUSES et DONDITIONS des CONTRATS à CONCLURE entre les CONSTRUCTEURS et lesAMATEURS - DUREE des TRAVAUX :

[La date de finition des travaux pour l'achèvement des parties communes est prévue pour le ~~premier mars~~ ~~neuf cent soixante-huit.~~

La durée des travaux pour l'achèvement de la partie privative sera fixée de commun accord dans chaque contrat particulier.

Ces délais d'achèvement seront éventuellement prolongés du nombre de jours perdus pour cas fortuit ou de force majeure parmi lesquels, à titre conventionnel la mise de l'armée sur pied de paix renforcée, la guerre, les troubles politiques ou sociaux, les grèves, les pluies persistantes, les gelées, si elles empêchent ou retardent l'exécution des travaux, et plus généralement toutes autres circonstances indépendants de la volonté des entrepreneurs exécutant les travaux ou de fournisseurs des matériaux et des appareillages.

PRISE de POSSESSION - AGREATION :

Les constructeurs pourront s'opposer à la prise de possession dans le cas où l'acquéreur n'aurait pas effectué le versement de la totalité de son prix et de toutes autres sommes dues aux constructeurs.

La prise de possession vaut en tout cas agrération définitive tant des parties privatives que communes. Il en sera également ainsi pour l'acquéreur qui effectuera lui-même tout ou partie du parachèvement de ses locaux privatifs.

Il en sera de même si le prix de vente a été intégralement payé.

La remise de traites aux constructeurs, si ceux-ci sont d'accord, en représentation du solde de leur créance de ceux-ci vaudra également agrération définitive.

Toutefois la remise de ces traites n'opérera pas novation, car elle sera considérée comme simple moyen de crédit.

Les constructeurs pourront escompter les traites et l'acquéreur ne sera libéré vis à vis d'eux que par le paiement effectif de ses traites, toutes les garanties hypothécaires étant maintenues jusqu'au paiement effectif.

RESPONSABILITES :

Si un acquéreur fait effectuer lui-même tout ou partie du parachèvement de ses locaux privatifs ce pourquoi il devra avoir l'accord exprès des constructeurs il en sera entièrement responsable et répondra au surplus de toutes conséquences quelconques qui en résulteront pour les parties communes et les locaux des autres co-propriétaires, le tout sans préjudice aux dispositions du présent règlement général de co-propriété.

Il sera également responsable de tout retard éventuellement occasionné par ses travaux tant au parachèvement de ses locaux qu'à celui des parties communes, de même que celui fixé pour l'achèvement des parties privatives de l'intéressé ne devront plus être respectés par les constructeurs.

Il en sera de même en cas de travaux supplémentaires ou de modifications demandés par lui aux constructeurs.

GARANTIES :

L'agrération ou prise de possession étant faite, les constructeurs et l'architecte ne seront plus responsables que dans les limites des articles 1792 et 2270 du Code Civil, et ce pendant dix ans.

Les constructeurs exigeront et donneront toutes les garanties relatives aux travaux pour lesquels il est d'usage d'en donner. Ces garanties seront remises par les constructeurs au syndic ou gérant de l'immeuble.

De ce fait, de plein droit, les co-propriétaires seront subrogés dans les droits des constructeurs vis à vis des sous-traitants, ayant donné garantie.

Accès au chantier :

L'accès au chantier est autorisé aux propriétaires et à leurs délégués, mais à leurs risques et périls.

Les constructeurs, les entrepreneurs exécutant les travaux et toutes autres personnes participant à un titre quelconque à l'édification du bâtiment, ne pourront être rendus responsables des accidents survenant au cours de ces visites.

Ces jours et heures de visites seront affichés dans le bureau du chantier.

Intervention des co-propriétaires :

Les copropriétaires devront assurer leur concours immédiat pour l'accomplissement de toutes formalités nécessaires à l'édification du bâtiment et à son équipement, à son raccordement aux eaux, gaz, électricité et à l'installation de tous appareillages.

Les co-propriétaires devront également signer tous documents pour enquêtes de commodo et incommodo, en vue de l'installation de tanks à mazout, de brûleurs à mazout et de tous moteurs nécessaires au fonctionnement des services communs de l'immeuble.

### ASSURANCES :

Les constructeurs conclueront pour un terme de dix ans maximum auprès d'une bonne compagnie de leur choix, les premières assurances nécessaires pour assurer les divers risques inhérents à l'immeuble et à son appareillage, ainsi qu'éventuellement aux gens d'ouvrage.

Les co-propriétaires devront continuer les assurances dont question pour les termes restant à courir et en supporter les primes; la première prime est une charge commune.

DEBUT de la PRISE EN CHARGE des FRAIS dits de COMMUNAUTÉ et autres afférents à l'immeuble.

Dès que la moitié des appartements de l'immeuble sera en état d'habitabilité, les frais de communauté et autres seront à la charge de tous les propriétaires dont les appartements seront en état d'être habités.

A ce moment l'assemblée générale des co-propriétaires devra être réunie pour procéder à la nomination du président et des deux assesseurs formant le conseil de gérance et à la nomination du gérant.

### RESERVES de DROIT :

Les constructeurs se réservent expressément le droit sans l'intervention des copropriétaires ni recours d'eux et par dérogation à ce qui est dit ci-dessus et au Règlement général de copropriété.

a) outre la tolérance d'usage dans l'exécution des plans de modifier ceux-ci au cours de la construction pour répondre aux désiderata, aux prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités de l'art de bâtir, aux besoins de la technique, ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties communes; ceci plus particulièrement aux sous-sols et le rez-de-chaussée ou l'existence de nombreux appareillages et canalisations nécessite parfois et plus spécialement des modifications aux parties communes et des diminutions ou augmentations aux parties communes.

b) d'opérer la distribution des locaux à l'intérieur des locaux privatifs comme ils le jugeront opportun; de diviser et de combiner les parties privatives d'un ou de plusieurs niveaux ou même de niveaux différents, suivant les variantes qu'ils estimeront utiles et de redistribuer en conséquence s'il échette les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées. Le tout de leur propre chef avant la vente ou après celle-ci à la demande de l'acquéreur, d'effectuer pour tout ceci tous travaux voulus y compris éventuellement aux façades et autres parties communes.

### SÉRVITUDES

résultant de CONVENTIONS ou de la DESTINATION du PERE de FAMILLE .

La construction de l'immeuble à appartements multiples fait naître un état qui pourrait établir une ser-

ples peut faire naître un état qui pourrait établir une servitude si les dépendances auraient appartenu à des propriétaires différents.

Vu le partage juridique de l'immeuble réalisé par le présent acte de base ces servitudes seront établies de droit lors de la vente d'éléments privatifs à un tiers.

Ils trouvent leur origine dans la destination du père de famille conformément aux articles 692 et suivants du Code Civil ou dans les conventions entre les parties.

Ceci est notamment le cas :

- avec les vues qui pourraient exister d'un local à l'autre
- les égouts communs des eaux pluviales, eaux de ménage, rigoles et autres,
- avec toutes les conduites, gaines et tuyaux (eau, gaz, - .  
électricité, téléphone, radio, télévision etcoetera) et en général toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre ces dernières et les parties communes, résultant des plans précités et leur exécution, ou les usages locaux.

#### RENONCIATION au DROIT d'ACCESSION :

En vue de la réalisation du présent acte de base d'après les conventions y faisant l'objet, Monsieur De Bruyn - Van Den Brande en sa dite qualité, pour lui et son épouse, - déclare : a) mettre l'immeuble décrit ci-dessus sous le régime de la co-propriété et l'indivision forcée, pour le faire servir comme accessoire des appartements à construire sur le terrain prédicté et comme prévu dans le présent acte de base.

b) s'obliger de ne vendre une partie du dit terrain qu'à un propriétaire futur d'un appartement et consentir à la cession au profit du futur propriétaire de ces parties privatives les quotités indiquées dans l'acte de base et qui font accessoire des appartements;

c) renoncer au profit de tous propriétaires futurs d'appartements au profit du droit d'accession prévu par les articles 546, 551 et 553 du Code Civil, de façon que les bâtiments immédiatement après leur érection appartiendront aux ayants-droits sur cette renonciation.

Spécialement en ce qui concerne la renonciation au droit d'accession dont question au littera c) ci-dessus, il est convenu ici, que les futurs propriétaires de l'une ou l'autre partie de l'immeuble, à leurs frais et risques et sans l'intervention des époux De Bruyn-Van Den Brande devront régler tous les litiges qui pourraient exister avec les voisins concernant les bâtiments et qu'ils devront prendre à leur responsabilité, toutes les condamnations éventuelles.

#### REGLEMENT d'ORDRE INTERIEUR :

Aux fins de fixer les droits de co-propriété, de régler les relations résultant du voisinage et de la co-propriété, de fixer la manière sur laquelle les parties communes doivent être gérées et entretenues et de fixer la participation de chaque copropriétaire dans les dépenses communes, les coparants ont établi un Règlement de Co-propriété qui sera obligatoire pour tous ceux qui seraient propriétaire, co-

propriétaire ou ayants-droits du chef de l'un ou l'autre titre, de parties privatives dans l'immeuble en question.

Ce règlement comprend un statut réel opposable à chaque tiers par la transcription du présent acte de base et d'un Règlement d'Ordre intérieur lequel n'est pas de statut réel mais qui sera obligatoirement imposé à tous ceux qui par la suite deviendront propriétaire ou ayant-droits de l'une ou l'autre partie privative du bien.

Chacun est tenu d'imposer le Règlement Général d'Ordre Intérieur à ses successeurs de quelque titre que ce soit.

Un exemplaire du Règlement de Copropriété général est ici annexé après avoir été signé "ne varietur" par les comparants et nous, Notaire.

Pour tout ce qui concerne l'exploitation d'un immeuble on devra se conformer aux décisions des assemblées générales et les clauses de l'acte de base s'y rapportant.

#### DECLARATIONS :

Le comparant, les acheteurs et locataires d'appartements et en général toutes les parties intéressées doivent déclarer que le présent acte de base ainsi que le Règlement de co-propriété y annexé ont été rédigés de commun accord entr'eux et qu'ils ont connaissance suffisante de toutes les difficultés quelconques résultant de la division d'une propriété immobilière en appartements et qu'ils ne pourront de ce chef l'un vis à vis de l'autre exercer aucun recours ni exiger d'indemnité.

Le présent acte de base et le Règlement Général de Co-propriété qui en fait partie intégrante, s'imposent donc à tous les co-propriétaires futurs et à tous ceux qui possèderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci un droit de quelle nature que ce soit.

En conséquence tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de cet acte de base et du Règlement Général de Co-propriété et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être devenus propriétaires, locataires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaire de tous droits quels qu'ils soient dans les droits et obligations qui en résultent ou résulteront des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des co-propriétaires.

#### CLAUSE COMPROMISSOIRE :

Chaque litige en rapport avec le présent acte de base, ces annexes, leur interprétation et exécution sera soumis au jugement de l'architecte auquel les travaux ont été confiés et à défaut de celui-ci à la décision d'un arbitre choisi de commun accord

ou à défaut de ceci par le Président du Tribunal de Première Instance à Bruxelles à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre aura tous pouvoirs nécessaires, avec dispense de suivre les obligations et les règles de droit et de la procédure judiciaire; il sera compétent pour juger équitablement. Ses décisions seront prises en dernière instance et exécutés par les parties sans aucun appel ni recours.

ELECTION de DOMICILE - ETAT CIVIL :

Pour l'exécution des présentes, le comparant fait élection de domicile en sa demeure susindiquée.

Le notaire soussigné certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et date de naissance du comparant et de son épouse.

DONT ACTE.

Fait et passé à Liedekerke en l'Etude.  
Lecture faite le comparant, en sa dite qualité, a signé avec nous, Notaire.

REGLEMENT GENERAL de CO-PROPRIETE  
relatif à l'immeuble à appartements sur et avec un terrain à batir situé rue Henri CHOME, numéro 68, ayant été cadastré section B, numéro 400/k, actuellement connu au cadastre pour le terrain et les anciennes constructions section B, numéro 400/q, avec une superficie actuelle d'après les titres de un are cinquante-deux centiares, tenant à la dite rue avec un développement de façade de cinq mètres nonante-cinq centimètres. L'immeuble sera dénommé "Résidence La Rosette".

#### CHAPITRE PREMIER :

##### EXPOSE GENERAL :

ARTICLE I : Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577/bis, paragraphe II du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) il est établi, comme 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, elle sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des co-propriétaires, lequel sera opposable aux tiers par sa transcription au bureau des hypothèques compétent.

ARTICLE 2 : Il est en outre arrêté, pour valoir entre toutes les parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance, à leurs cessionnaires.

ARTICLE 3 : Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment le Règlement général de Copropriété

#### DEUXIEME CHAPITRE :

##### STATUT de l'IMMEUBLE :

###### CO-PROPRIETE INDIVISE et PROPRIETE PRIVATIVE:

ARTICLE 4 : L'immeuble est composé de parties privatives dont son propriétaire aura la propriété privative et exclusive , et de parties communes qui appartiendront en co-propriété et indivision forcée à tous les co-propriétaires, chacun pour une fraction.

Les propriétés privatives sont dénommées "appartement", "caves" et "garages".

ARTICLE 5 : Les parties communes sont divisées en mille millièmes attribuées aux appartements et garage comme suit : (Il est fait observer que dans le texte qui suit, les dénominations "appartements" et "flats" ont la même signification en ce qui concerne la composition des pièces dont la désignation est établie par l'acte de base. En ce qui concerne l'unique garage de

l'immeuble, par le mot "garages" au pluriel, il n'est visé que l'unique garage figurant au plan. - - - TABLEAU : ---  
 - GARAGE : avec vingt-sept millièmes : 27/1000  
 - SOUS-SOLS : à l'appartement du côté arrière quatre-vingt-cinq millièmes : 85/1000  
 Chacune des dix caves : trois millièmes, au total trente millièmes : 30/1000  
 - REZ-de-CHAUSSEE : pour l'appartement du côté arrière : nonante millièmes : 90/1000  
 - PREMIER, SECOND, TROISIÈME et QUATRIÈME ETAGE  
 - pour chacun des appartements du type A, soit du côté à rue : cent millièmes, au total : 400/1000  
 - pour chacun des appartements du type B, soit du côté arrière : nonante-deux millièmes, total: 368/1000  
 TOTAL : 1000/1000

ARTICLE SIX : Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et garage, 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 de l'accord unanime des copropriétaires.

Toutefois il est toujours permis de réunir en un seul appartement des appartements contigus d'un même niveau ou des appartements de niveaux différents mais se touchant par plancher, dits "duplex".

Dans ces cas, les millièmes attachés aux appartements réunis seront additionnés.

Après avoir réuni des appartements de l'immeuble on peut revenir à la situation primitive.

ARTICLE 7 : les parties communes de l'immeuble comporteront tout d'abord : (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

le sol ou terrain, les fondations, l'ossature en béton, (piliers, poutres, hourdis, etcetera..) les gros murs de façade, de pignon, de refend, de clôture, les ornements extérieurs des façades, des balcons et fenêtres (mais non les garde-corps des balcons, avec persienne éventuelle, qui seront privatifs); les canalisations et conduits de toute nature : eau, gaz, électricité tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduits et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et servant à leur usage exclusif; les trottoirs et soubassements).

Au sous-sols : la cage de l'escalier avec l'escalier, la cage d'ascenseur avec l'ascenseur; local chaufferie avec accessoires et réservoir à mazout enterré, l'emplacement du boiler; local cabine électrique, local compteurs, le corridor ou le passage donnant accès aux caves et entre les divers emplacements.

Au niveau du rez-de-chaussée : l'entrée avec porte d'entrée, l'emplacement pour les boîtes à lettres, le hall, l'ascenseur avec sa cage, l'escalier avec sa cage.

Au niveau des étages : les paliers.

Dans tout l'immeuble : le dit escalier avec sa cage, l'ascenseur avec trémie et machinerie, les conduits généraux de ventilation et de cheminée Shunt ou similaires, la cheminée du chauffage central, etcetera.

La toiture sur l'immeuble avec ses canalisations, gouttières et descentes d'eaux pluviales.

La chaufferie et tous accessoires, les installations et canalisations de chauffage central (les canalisations et radiateurs se trouvant à l'intérieur d'un local privatif sont choses privées, mais il ne peut y être apporté de modifications qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble et aux conditions fixées par cette assemblée.)

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 communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et garage dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées, de même que pour les caves.

L'hypothèque et tout droit réel sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire : inséparable.

ARTICLE 8 : Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exclusion des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autres revêtements sur lequel on marche avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets ou persiennes, les garde-corps des balcons, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des dits appartements ou autres locaux privatifs et se trouvant

vant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salles de bains, etcetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou flat ou autre local privatif; soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou flat ou local privatif dont question et qui est à son usage exclusif, en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative et exclusivement à son usage par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, de cheminée, de ventilation, etcetera.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvenients 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, sauf à se conformer à l'article suivant. Il est interdit à un propriétaire de diviser son appartements ou flat en plusieurs appartements ou flats. Idem pour les garages.

ARTICLE 9 : Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou à son défaut de l'architecte désigné par l'assemblée statuant à la simple majorité des voix; les honoraires de l'architecte sont à la charge du propriétaire faisant exécuter les travaux, s'il s'agit de travaux exécutés pour son compte personnel et à charge de la communauté s'il s'agit de travaux exécutés pour le compte de la collectivité.

ARTICLE 10 : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble et notamment des façades et accès même s'il s'agit de choses privées ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et flats, des garages et des caves, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes, des volets, et de toutes les parties de l'immeuble visibles à l'extérieur, et même en ce qui concerne la peinture et le ton de celle-ci.

ARTICLE 11 : Les propriétaires pourront établir des volets et persiennes et autres dispositifs de protection; ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale ou prévu par les constructeurs.

Les propriétaires pourront établir des postes-récepteurs de radio et de télévision et pick-up, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité un règlement d'ordre intérieur pour leur utilisation.

Sur la terrasse-toit de l'immeuble, il pourra être placé, dans la mesure du possible et en se conformant aux dispositions légales et réglementaires en la matière, des antennes de télévision-radio.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements et flats, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

S'il est installé des conduits spéciaux pour la télévision-radio et le téléphone, ils devront obligatoirement être utilisés à l'exclusion de toute autre installation privée du genre.

ARTICLE 12 : Chaque propriétaire peut être autorisé, par l'assemblée générale, à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire, avec les maison contigues, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

## SECTION II.

### SERVICE et ADMINISTRATION de l'IMMEUBLE :

ARTICLE I3 : Il est fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires de l'immeuble, il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en remplit d'office les fonctions; en cas d'égalité de droit, la fonction est dévolue au plus âgé.

Le nettoyage des communs sera effectué par des gens d'ouvrage ad hoc.

ARTICLE I4 : L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

ARTICLE I5 : L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués.

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

ARTICLE I6 : L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise aux jour, lieu et heure indiqués par le gérant ou celui qui convoque.

Sauf indication contraire de la part du gérant qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

Ende hors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble deux cent cinquante/millièmes.

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

ARTICLE I7 : Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus tard à l'avance par lettre recommandée à la poste, la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux propriétaires contre décharge signée par eux; si une assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours au moins et de dix jours au plus.

ARTICLE I8 : L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque; tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne s'agisse que de chose de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

ARTICLE I9 : L'assemblée se compose de tous les copropriétaires; si le gérant n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative mais non délibérative.

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

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si - ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel de jouissance, y compris le locataire, qui a reçu mandat d'un co-propriétaire de participer aux assemblées générales et de voter en ses lieu et place.

Un locataire ne peut représenter que son bailleur, propriétaire.

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 détermine, à défaut de quoi ce mandat sera réputé inexistant.

[REDACTED] Un mandataire ne peut, en plus des siennes propres, représenter plus du quart des voix de l'immeuble.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou pour 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 à l'assemblée et auront droit d'y assister 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 donnée à ce dernier, ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est toujours permis à un époux de représenter son conjoint, copropriétaire, et l'assemblée pourra également par décision à la simple majorité des voix, accepter tout mandataire quelconque qui ne remplirait pas les conditions ci-avant.

ARTICLE 20 : L'assemblée générale désigne, pour le temps qu'elle déterminera à la simple majorité des voix, son président et ses deux assesseurs; ils peuvent être réélus. La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes, en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'eux.

ARTICLE 21 : Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs; à défaut de ces derniers : du président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

ARTICLE 22 : Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les copropriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

ARTICLE 23 : Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée sauf le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'en tendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires; les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentant à la conditions expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention explicite de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition; il en sera de même en cas de deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre pour des décisions à prendre à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

D'une façon générale et sauf stipulations contraires du présent règlement général, les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix; celles relatives à des transformations ou modifications au gros œuvre ou aux choses communes ou

intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

ARTICLE 24 : Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes.

ARTICLE 25 : Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq cents/millièmes.

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 quels que soient le nombre de copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale ou à l'unanimité.

ARTICLE 26 : Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires, et le président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier les comptes avec les pièces justificatives; ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque propriétaire un compte particulier.

ARTICLE 27 : Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, le secrétaire et les assesseurs, ainsi que par les copropriétaires qui le demandent.

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

### SECTION III.

#### REPARTITION des CHARGES et RECETTES COMMUNES.

##### A.- ENTRETIEN et REPARATION :

ARTICLE 28 : Chacun des copropriétaires contribuera en principe pour sa part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même en ce qui concerne les dépenses relatives à l'ascenseur.

Le tout sauf les exceptions ci-après.

ARTICLE 29 : Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

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

ARTICLE 30 : Réparations urgentes :

Le gérant a pleins pouvoirs pour effectuer les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

ARTICLE 31 : Travaux et réparations indispensables mais non urgents :

Ces décisions doivent être prises par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs qui forment ensemble le conseil de gérance; ce dernier sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE 32 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration :

Ces travaux doivent être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins deux cent cinquante/millièmes.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins sept cent cinquante/millièmes; toutefois ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble sept cents/millièmes, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, et sera obligatoire pour tous.

ARTICLE 33 : Les propriétaires doivent donner accès par leur locaux privés pour toutes réparations, entretien, et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au premier septembre.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou flat à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du gérant, de manière à pouvoir accéder à l'appartement ou au flat, si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précédent.

B.- IMPOTS - RESPONSABILITE CIVILE - CHARGES :

ARTICLE 34 : A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE 35 : La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété 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 serait engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE 36 : Dans le cas où un copropriétaire augmentera les charges communes pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

C.- RECETTES :

ARTICLE 37 : Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

SECTION IV.

ASSURANCES - RECONSTRUCTION :

ARTICLE 38 : l'assurance tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux, le recours éventuel des tiers, la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il 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.

ARTICLE 39 : Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, du chef du personnel qu'il emploie, ou plus généralement pour toute autre raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 40 : Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

ARTICLE 41 : 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 et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires, et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE 42 : 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 leur part dans les parties communes.

b) si le sinistre est total : L'indemnité devra être employée à la reconstruction de l'immeuble à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

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 chacun et sera 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 ce délai.

Toutefois au cas où une assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de cette assemblée, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en tenant la part leur 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, par simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les deux experts de s'ajouter 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 un tiers au comptant et le surplus un tiers d'année en année avec les intérêts au taux légal, - payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors 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 leurs quotités dans les parties communes.

ARTICLE 43 : 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 prime, et sansqueles autres co-propriétaires aient à intervenir dans les frais de la reconstruction éventuelle.

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

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

ARTICLE 44 : 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.

Une assurance sera de même contractée contre les accidents pouvant survenir aux gens d'ouvrage ou causé par eux.

Le montant de ces assurances sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant, elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les primes réclamées pour assurance spéciale ou complémentaire.

### CHAPITRE III.

#### REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 45 : Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, qui pourra être modifié en principe par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, sauf les stipulations figurant aux articles 48, 50, 57, 58, 59, 61 qui ne pourront être modifiés que par décision de l'assemblée prise à l'unanimité des voix de l'immeuble.

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

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et des décisions y consignées, et auquel il sera tenu de se conformer ainsi que ses ayants-droit.

#### SECTION I.

##### ENTRETIEN.

ARTICLE 46 : Les travaux de peinture aux parties communes et ceux aux parties privatives intéressant l'harmonie et l'esthétique de l'immeuble (tels que terrasses, portes intérieures, châssis, gardes-corps, portes des garages portes des caves, persiennes, volets, etcetera) devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale par un entrepreneur unique choisi par elle, suivant un plan également établi par elle, et sous la surveillance du gérant. Les frais en résultant constitueront une charge commune à répartir comme telle.

Quant aux travaux aux choses privées (autres que ceux de peinture) dont l'entretien intéresse l'harmonie et l'esthétique de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et entretien.

ARTICLE 47 : Les copropriétaires devront faire ramoner les chaminées poèles et fourneaux dépendant éventuellement des locaux qu'ils occupent et s'il en est fait usage, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an par un ramoneur juré; ils doivent en justifier au gérant. Quant à la cheminée commune du chauffage central, le ramonage en sera fait à la diligence du gérant une fois l'an, à frais communs et également par un ramoneur juré.

### SECTION II. ASPECT.

ARTICLE 48 : Les copropriétaires et les occupants ne pourront exposer aux façades, fenêtres et terrasses aucun objet pouvant nuire au bon aspect d'ordre et de tenue de l'immeuble et notamment des enseignes, réclames, gardemanger, linges, ustensiles de ménage etcetera, mais ce sans préjudice à ce qui est dit à l'article 59 et comme précisé à cet article.

Les fenêtres en façade à rue et postérieure seront obligatoirement garnies de stores flous unis en voile suisse ou similaire achevés d'un large bondis.

Ces stores devront être en couleur blanche, sauf avis contraire de l'assemblée générale.

### SECTION III. ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 49 : Les copropriétaires et occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves; le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave dans les appartements et flats que le matin avant dix heures.

L'emménagement et le déménagement des meubles ne pourront se faire que par l'extérieur au moyen des dispositifs de levage ad hoc. L'accès à la toiture pour ces emménagements et déménagements de même que pour le placement et les réparations aux antennes de télévision-radio devra être demandé trois jours à l'avance au gérant.

Toutes dégradations commises à la toiture ou à d'autres parties de l'immeuble au cours des déménagements, placements et réparations aux antennes seront à supporter par le propriétaire en cause et sur simple demande à lui adressée par le gérant avec facture justificative.

Dans le cas où l'importance du déménagement serait par trop minime, il sera autorisé de passer par la cage d'escalier pour autant que l'absolue nécessité s'en fasse sentir et sur présentation d'un permis signé par le gérant.

L'intéressé devra également supporter sur simple demande à lui adressée par le gérant avec pièces justificatives, le coût des dégâts commis.

ARTICLE 50 : Les parties à passage commun, notamment: l'entrée, le hall commun, le passage vers le parking, l'emplacement pour manoeuvrer les voitures automobiles, les dégagements des caves, locaux vide-poubelles, devront être maintenues libres en tout temps à la circulation; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit, sauf ce qui a été prévu par le constructeur.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les jouets et voitures d'enfants et autres véhicules.

ARTICLE 51 : Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tels que brossage des tapis, literies, habits, meubles, cirages de chaussures etcetera.

ARTICLE 52 : Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'aménée du gaz, en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

ARTICLE 53 : Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

SI l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée générale entraînera le contrevenant au paiement de dommages et intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

## SECTION VI.

### MORALITE - TRANQUILITE.

ARTICLE 54 : Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble suivant la notion juridique du bon père de famille.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instrument de musique, postes de radio, de télévision et de pick-up est autorisé, mais il est rappelé au sujet des postes de radio et de télévision et pick-up que l'assemblée générale fixera à la simple majorité un règlement d'ordre intérieur pour leur utilisation. Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces instruments et appareils n'incommode les occupants de l'immeuble spécialement entre vingt-deux heures et huit heures du matin.

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

Aucun moteur autre que les petits moteurs actionnant certains appareils professionnels et ménagers et ceux des appareillages communs ne pourront être placés dans l'immeuble.

ARTICLE 55 : Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

ARTICLE 56 : Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

#### SECTION V.

##### ASCENSEUR.

ARTICLE 57 : L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Les garages ne devront pas contribuer aux frais d'entretien et de réparation de l'ascenseur.

#### SECTION VI.

##### DESTINATION des LOCAUX :

ARTICLE 58 : Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle; toutefois, ils pourront être affectés à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même exclusivement à l'exercice d'une telle profession.

Aussi l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble par bruit, odeur ou autrement.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies essentiellement contagieuses ou vénériennes.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur et les autres parties communes, le titulaire de la profession libérale aurait à s'entendre avec le gérant pour fixer par un forfait l'indemnité due à la communauté pour cet usage dans la mesure où il dépasserait la normale.

Les garages sont destinés en principe à garer des voitures automobiles servant au transport de personnes à l'exclusion de toutes voitures ou véhicules de location comme taxis et autres.

Les voitures servant à la fois au transport de personnes et de marchandises, genre stationwagon sont autorisées il en est de même de camionnettes légères.

Ils peuvent également servir à garer des motocyclettes avec ou sans side-car, et tous autres véhicules à moteur servant au transport de personnes, ainsi que des bicyclettes (toujours à l'exclusion de tous véhicules de location) et de voitures d'enfant.

Il pourra également y être entreposé du mobilier, des archives et des provisions à l'exclusion de toutes marchandises quelconques servant au commerce.

L'entrée et la sortie des véhicules doivent se faire aussi silencieusement que possible pour éviter de troubler la jouissance des occupants de l'immeuble; à cet égard notamment l'emploi des appareils avertisseurs est interdit de même que l'échappement des moteurs sans silencieux efficaces.

Les conducteurs ne pourront non plus produire de la fumée ou faire tourner leurs moteurs aux fins de mise au point ou autre but similaire.

Les portes des garages en façade avant ne pourront rester ouvertes que pendant le temps nécessaire à l'entrée et à la sortie des véhicules.

Les caves sont destinées à l'usage normal résultant de cette appellation.

ARTICLE 59 : Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée, de faire de la publicité sur l'immeuble à quelque endroit que ce soit.

Aucune inscription ne pourra être faite ou placée aux fenêtres et terrasses, sur les portes et murs extérieurs ou dans l'escalier, l'entrée, dégagements etcetera.

Cependant il est permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou du flat, ou à côté d'elle une plaque du modèle uniforme autorisé par l'assemblée ou prévu par le constructeur indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Sur l'appareil parlophone il sera permis de placer une plaque ou indication du modèle uniforme autorisé par l'assemblée ou prévu par le constructeur indiquant le nom de l'occupant.

Ceux qui exercent une profession libérale pourront également apposer une plaque sur les trumeaux de l'entrée. Ces plaques devront être d'un modèle uniforme agréé par l'assemblée; elles ne pourront avoir plus de vingt centimètres de hauteur sur vingt-cinq centimètres de largeur, leur emplacement exact sera également fixé par l'assemblée. Le modèle uniforme des premières plaques et leur emplacement exact pourra être fixé par le constructeur.

Au surplus, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte peut figurer le nom du titulaire. Cette inscription sera du modèle uniforme prescrit par l'assemblée ou prévu par le constructeur.

ARTICLE 60 : Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans

une autorisation expresse de l'assemblée générale; ceux qui désirent avoir à leur usage pareil dépôt, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion, occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

#### SECTION VII. CHAUFFAGE CENTRAL.

ARTICLE 61 : Le service de chauffage central fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire peut légitimement prétendre avoir en toute période de l'année mais suivant les possibilités techniques de l'installation, une température d'ambiance d'au moins vingt degrés dans les living et dans les chambres. Au cas où cette température d'ambiance ne serait pas atteinte, le propriétaire, locataire ou occupant intéressé pourra exiger la mise en marche ou la hausse du chauffage mais toujours suivant les possibilités techniques de celui-ci, de manière à atteindre la température d'ambiance dont question.

La participation aux frais du chauffage central est obligatoire pour tous les copropriétaires à l'exception des garages, que les copropriétaires utilisent ou non le chauffage central, et ce suivant les règles ci-après.

Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement de renouvellement relatifs à ce service seront répartis entre les copropriétaires, à l'exception des garages, proportionnellement au nombre de quotiés possédées par eux dans la copropriété.

Quant aux frais de consommation, ils seront répartis entre les copropriétaires à l'exception des garages, savoir

- pour le chauffage central : vingt-cinq pour cent au prorata du nombre de leurs quotiés dans la copropriété, le solde, soit septante-cinq pour cent suivant les indications fournies par leurs calorimètres.

**L**Il est précisé, en ce qui concerne les calorimètres, qu'il ne sera pas tenu compte des différences de grandeur des radiateurs d'un étage par rapport à un autre. Au cas où les calorimètres seraient supprimés, les frais de consommation seront alors répartis dans leur entièreté entre les copropriétaires, à l'exclusion des garages, au prorata du nombre de millièmes possédés par eux dans la copropriété.

#### SECTION VIII. GENS D'OUVRAGE.

ARTICLE 62 : les gens d'ouvrage seront engagés par le gérant et congédiés par lui, après en avoir référé au conseil de gérance.

ARTICLE 63 : Le service de ces gens d'ouvrage comporte tout ce qui est d'usage en la matière, mais en tout cas le service des poubelles.

Ils devront en général faire tout ce que le gérant leur commandera pour l'accomplissement normal de leur service.

ARTICLE 64 : Le salaire des gens d'ouvrage sera fixé par l'assemblée générale.

Les gens d'ouvrage n'ont d'ordre à recevoir que du gérant.

ARTICLE 65 : Le gérant sera tenu de congédier et de remplacer les gens d'ouvrage en fonction si le conseil de gérance ou l'assemblée générale le décide.

A défaut de gérant, le congé sera signifié par un membre du conseil de gérance ou un délégué de l'assemblée.

#### SECTION IX.

##### GERANCE :

ARTICLE 66 : Le conseil de gérance est composé du président et des deux assesseurs, comme déjà dit.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, ordonne les travaux indispensables mais non urgentes et peut donner ordre au gérant de congédier et de remplacer les gens d'ouvrage.

Le conseil de gérance surveille les achats de combustibles, se fait remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assure de la qualité et de la quantité du combustible fourni.

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et régulier de l'ascenseur.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix.

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

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès-verbal sera signé par les membres présents.

ARTICLE 67 : Le gérant est élu par l'assemblée générale il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le gérant est un des copropriétaires et si l'il n'est pas appointé, il pourra s'adjointre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée.

ARTICLE 68 : Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, et de tous autres appareillages.

Il surveille les gens d'ouvrage, leur donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables, mais non urgentes, et celles ordonnées par les assemblées générales.

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

ARTICLE 69 : Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble.

ARTICLE 70 : Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait apport au conseil de gérance et à l'assemblée lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

ARTICLE 71 : Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement des appareillages.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée, à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de six pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres co-propriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement, le flat ou le garage du défaillant est donné en location, le gérant à délégation de toucher directement du locataire, le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant.

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

#### SECTION X.

#### CHARGES COMMUNES :

ARTICLE 72 : De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf en ce qui concerne les frais du chauffage central dont la répartition est faite comme indiqué à l'article 61 et ce qui est dit à l'article 57 concernant l'ascenseur.

Telles sont par exemple les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes, le salaire des gens d'ouvrage, du gérant, éventuellement du secrétaire, les versements légaux à la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les fournitures de bureau, la correspondance, la consommation du courant électrique pour

l'ascenseur, l'abonnement d'entretien de celui-ci, etcetera.

ARTICLE 73 : La consommation individuelle de l'eau, du gaz et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services seront payés et supportés par chaque propriétaire.

ARTICLE 74 : La répartition proportionnelle des charges fixée à la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

Il en est de même en ce qui concerne l'article suivant.

#### SECTION XI.

#### DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE 75 : En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant es-equals, sur l'interprétation ou l'exécution du présent règlement général de copropriété, le litige sera soumis à l'assemblée générale au degré de conciliation.

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

Si le désaccord subsiste, le litige sera déféré à un arbitre, conformément à la clause compromissoire insérée dans l'acte de base dont la minute précède.

En cas de désaccord entre copropriétaires, il sera agi comme dit à la même clause compromissoire.

Les poursuites en paiement de provision des sommes dues à la gérance seront soumises au juge compétent.

AJOUTES - MODIFICATIONS

ACTE de BASE

et

REGLEMENT GENERAL de CO-PROPRIETE

Immeuble à appartements, rue Henri Chomé, 68 Schaerbeek.  
"Résidence LA ROSETTE".

--- o o o ---

1.-En bas de la troisième page de l'acte de base, ajouter :

"VARIANTE : les constructeurs se réservent le droit de changer le garage du rez-de-chaussée en magasin à usage commercial; par ce fait les quotités dans les parties communes du garage devenu magasin s'élèveront à 59/1000 et celles de l'appartement du rez-de-chaussée à 58/1000. Dans ce cas le tableau figurant au Règlement Général de Co-propriété est à modifier dans ce sens. Les quotités des autres appartements ne changent pas.

"La dite exploitation commerciale est en outre réglementée par les articles 58 et 59 du Règlement Général de Co-propriété ci-annexé."

2.-ARTICLE 58 (cinquante-huit) du Règlement Général, dans le blanc insérer le texte suivant :

"Au cas que le garage se trouvant au rez-de-chaussée serait changé en magasin, ce dernier peut être aménagé pour utilisation commerciale laquelle ne peut cependant pas nuire au standing ou l'esthétique du bâtiment.

"Sont admis sans autre accord formel des co-propriétaires : un bureau, la vente des articles de luxe, usages commerciales mais sans consommation et avec exclusion de denrées alimentaires périssables ou de tout ce qui répand une odeur."

3.-ARTICLE 59 (cinquante-neuf) : idem, insérer le texte suivant :

"En ce qui concerne l'utilisation commerciale du magasin éventuel : enseignes, étalages et autre publicité, mais avec discréction sont admis mais uniquement dans la partie privative du dit magasin; panneaux et vitres publicitaires devant l'immeuble ne sont pas admis."

--- o o o ---