

L'an mil neuf cent soixante-six  
Le vingt octobre

Par devant Nous, Roger DEKOSTER, notaire à Bruxelles  
ONT COMPARU

Monsieur Denis (Denis-François-Joseph) BRIARD, architecte, né à Lahamaide le trois février mil neuf cent huit et son épouse qu'il assiste et autorise aux fins des présentes, dame Marthe-Louise PLUMAT, sans profession, née à Quaregnon le vingt-huit juillet mil neuf cent onze, demeurant ensemble à Melsbroek, Lieutenant Jacques Philippartstraat, 13

Mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts suivant contrat de mariage reçu par le notaire Ju-les Pêtre à Audregnies en date du dix-huit décembre mil neuf cent trente-trois

Lesquels comparants, préalablement au statut immobilier qu'ils sont déterminés à établir et qui fait l'objet du présent acte, Nous ont exposé ce qui suit :

1. Les comparants sont propriétaires d'une parcelle de terrain à bâtir situé à Evere à l'angle formé par le Square Hauwaerts et de la Rue Van Boeckel, où il présente des façades respectives de dix-neuf mètres et deux mètres trente-deux centimètres avec un pan coupé de huit mètres, contenant en superficie d'après mesurage deux ares dix-neuf centiares quarante-trois décimilliares, cadastré Section A nummers 374/e2 et h3 et partie du numéro u3, tenant de gauche aux comparants ----- et du fond à Joos-Van Diegem et De Tobel ou leurs ayants droit respectifs

Nous ont déclaré vouloir annuler purement et simplement l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire sous

signé en date du douze septembre dernier, relatif au même immeuble que celui décrit ci-après, lequel acte sera remplacé par les présentes

En conséquence, l'acte pré-rappelé sera considéré comme ayant aucun effet. Ceci dit, les époux Briard-Plumat

Renvoi approuvé

#### ORIGINE DE PROPRIETE.

Les comparants déclarent que le bien précédent leur appartiennent savoir :

a) à concurrence de trente-et-un centi-ares quarante-trois décimilliares, pour l'avoir acquis sous une plus grande contenance de 1° Maria-Ludovica Van Waeyenbergh, épouse de Joannes-Julianus Guldentops à Deurne ; 2° Barbe-Clara-Léontine Van Waeyenbergh, épouse de Arthur-Theophile Desmet à Evere 3° Jan-Frans-Antoon Van Waeyenbergh à Etterbeek ; 4° Florimond-Octave-Albert-Guillaume Van Waeyenbergh à Eppegem aux termes d'un acte reçu par le notaire Roger Dekoster sous-signé en date du vingt-six avril mil neuf cent soixante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le quatre mai suivant Volume 6125 numéro 5.

b) à concurrence de un are quatre-vingt-huit centiares ----- pour l'avoir acquis sous une plus grande contenance de A. Joanna Puttemans veuve de Corneel-Adriaan Olbrechts à Zaventem ; B 1. Yvonna-Catharina-Joanna Olbrechts épouse de Noël-Jean-Gaston-Gabriel Laus, à Henri-Pont 2. Irène-Josephine Olbrechts épouse de Walter-François

Van den Berghe à Zaventem ; 3. Josée-Marie-Olbrechts, épouse de Louis-Carolina-Maria-Francs Moens à Berchem -Anvers aux termes d'un acte reçu par le notaire Roger Dekoster soussigné et le notaire Jean-Pierre Van Beneden à Schaerbeek en date du trois aout mil neuf cent soixante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le

Tous les acquéreurs d'appartements ou autres locaux privatifs de l'immeuble dont le présent acte constitue l'acte de base, devront se contenter de l'établissement de propriété qui précède sans pouvoir réclamer d'autre titre de propriété qu'une expédition de leur acte particulier.

2. Sur le terrain prédecris les époux Briard-Plumat érigent un immeuble à trois étages comportant :

- a) six appartements avec leurs caves respectives
- b) cinq garages ; un ensemble de bureau et salle d'attente - plus amplement décrits ci-après

Le terrain et les constructions resteront la propriété des époux Briard-Plumat aussi longtemps que des amateurs n'en auront pas fait l'acquisition en tout ou en partie

3. L'entreprise du gros-œuvre et du parachèvement des parties communes sera exécutée par la société "Algemene Onderneming J. Schelfhout" dont le siège est établi à Bruxelles-Haren, Chaussée de Haecht n° 1637, ou par des sous-traitants à déterminer par les comparants.

Cet exposé fait, les comparants Nous ont requis de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base ou Statut immobilier de l'immeuble.

#### ACTE DE BASE.

Voulant soumettre au régime de la copropriété le dit bien qui sera coté numéro 1 à front du Square Hauwaerts, les comparants Nous ont remis les documents suivants lesquels resteront annexés au présent acte, après avoir été signés "ne varietur" par les comparants et Nous, notaire, savoir :

1. le règlement de copropriété comportant le statut immobilier et réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur

2. Une copie du plan dressé par Monsieur Briard, comparant en sa qualité d'architecte, comportant la description et les quoivités afférentes aux éléments privatifs et communs le rez-de-chaussée le premier étage et celui du deuxième et troisième étage ; sous-sols.

3. le cahier des charges relatif à la construction.

et privatives  
Renvoi approuvé

## DIVISION DE L'IMMEUBLE

Sauf modifications ultérieures, cet immeuble sera régi par les dispositions du présent acte et par la loi du huit juillet mil jeuf cent vingt-quatre et les usages en cette matière à Bruxelles, comprend :

- A. Aux sous-sols : six caves à prévision ; trois caves-compteurs.
- B. au rez-de-chaussée : Hall d'entrée, hall, cage d'escalier, cinq garages, un local remise commune, un local remise-poubelles
- C. Aux premier, deuxième et troisième étage : deux appartements.

Les époux Briard-Plumat comparants ne construisent néanmoins que le gros-œuvre et le parachèvement des parties communes, pour autant que les appartements ne soient pas accessoires.

Le parachèvement des parties privatives fera l'objet d'un contrat d'entreprise, lequel sera déterminé à l'acte de vente.

En vue d'opérations diverses, les comparants déclarent diviser l'immeuble comme dit ci-dessus en six appartements, six caves, cinq garages et un ensemble de bureau avec salle d'attente et constituant chacun d'après leur volonté une propriété distincte avec comme accessoires, une fraction des parties communes parmi lesquelles le terrain, qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés.

Cette division est opérée conformément au plan susvant et à la description ci-après et telle qu'elle figure au règlement de copropriété.

Par le fait du régime de copropriété instauré, l'immeuble prédictit est composé de parties privatives qui seront la propriété exclusive de leur propriétaire et de parties communes, accessoires inséparables des parties privatives dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires chacun pour une fraction idéale comme déterminé ci-après.

## PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont divisées en millièmes et plus amplement détaillées au règlement de copropriété ci-annexé.

## PARTIES PRIVATIVES.

## Composition des parties privatives.

L'identification et la numérotation des parties privatives reprises ci-après correspondent aux données figurant au plan et procès-verbal de mesurage ci-annexé.

A. Aux sous-sols : six caves à prévision dénommés A1, A2 A3 B1, B2 et B3

B. Au rez-de-chaussée : un bureau avec salle d'attente, installations sanitaires, cinq garages dénommés G1, G2, G3, G4 et G5

✓ vendus au moment de la finition. En cas de vente des appartements avant le début ou la fin des travaux, ce qui reste à construire du gros-œuvre et du parachèvement, fera l'objet d'un contrat d'entreprise lequel sera déterminé à l'acte de vente.

Renvoi approuvé

C. Aux étages.

L'immeuble à trois étages est divisé en deux ailes verticales : A (côté gauche) et B (côté droit) et chaque appartement est identifié suivant le plan de mesurage annexé aux présentes et suivi d'un exposant correspondant à l'étage où il est situé ; par exemple, l'appartement A1 est situé dans l'aile A au premier étage.

Pour l'identification des ailes A et B, l'appellation gauche et droite est donnée dans le présent acte en regardant la façade du côté du Square Hauwaerts.

COMPOSITION DES ETAGES.

Aile A. Trois appartements désignés A1, A2 et A3 comprenant chacun : living, cuisine, hall privatif, vestiaire, trois chambres, salle de bains, w.c. débarras

Aile B. Un appartement désigné B1 comprenant : living, cuisine hall privatif, hall de nuit, deux chambres et courrette intérieure, ~~salle de bains, w.c, vestiaire, penderie et débarras.~~

Deux appartements désignés B2 et B3 comprenant chacun : living, cuisine, hall privatif, hall de nuit, deux chambres, salle de bains, w.c. vestiaire, penderie, débarras et balcon en surplomb sur courrette intérieure.

VALEUR DES PARTIES PRIVATIVES

La proportion des parties communes emportées par les éléments privatifs est donnée ci-après :

L'appartement A1 avec sa cave A1 emporte des parties communes : cent cinquante-deux/millièmes 152/1.000

L'appartement A2 avec sa cave A2 emporte des parties communes : cent cinquante-deux/millièmes 152/1.000

L'appartement A3 avec sa cave A3 emporte des parties communes : cent quarante-neuf/millièmes 149/1.000

L'appartement B1 avec sa cave B1 emporte des parties communes : cent quarante-deux/millièmes 142/1.000

L'appartement B2 avec sa cave B2 emporte des parties communes : cent quarante-deux/millièmes 142/1.000

L'appartement B3 avec sa cave B3 emporte des parties communes : cent trente-neuf/millièmes 139/1.000

L'ensemble bureau-salle d'attente emporte des parties communes : quarante/millièmes 40/1.000

Le garage G1 emporte des parties communes : quinze/millièmes 15/1.000

Le garage G2 emporte des parties communes : quinze/millièmes 15/1.000

Le garage G3 emporte des parties communes : dix-huit/millièmes 18/1.000

Le garage G4 emporte des parties communes : dix-huit/millièmes 18/1.000

Le garage G5 emporte des parties communes : dix-huit/millièmes 18/1.000

Total : mille/millièmes 1.000/1.000

La quotité afférente à chaque appartement comprend huit/millièmes (8/1.000) correspondant à la cave de même indice  
RECAPITULATION.

Pour les cinq garages et l'ensemble bureau-salle d'attente au rez-de-chaussée : cent vingt-quatre/millièmes  
124/1.000

Pour les six appartements avec leur cave :  
huit cent septante-six/millièmes 876/1.000  
Total : mille/millièmes 1.000/1.000

Chauffage. Chaque appartement possède un chauffage central privatif avec chaudière au gaz de ville, ainsi qu'une distribution d'eau chaude dans la salle de bains et la cuisine

Il est rappelé que les garages peuvent être vendus ou transmis à des tiers non propriétaires d'un appartement.

La volonté des comparants est que chaque élément privatif avec ses accessoires tels qu'ils se trouvent décrits ci-dessus, ainsi que dans le règlement de copropriété forme une propriété distincte dont le propriétaire peut disposer à titre onéreux ou gratuit et qu'il peut grever de droits réels.

Dans le but de régler les rapports de voisinage et de la propriété et d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, les comparants ont établi le règlement de copropriété dont il est question ci-dessus, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires, ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par sa transcription et un règlement d'ordre intérieur lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à ceux qui deviendraient par la suite propriétaire ou ayants droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

Chacun d'eux est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

Lors de la mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet un élément privatif de l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de cet acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui seront prises ultérieurement par les Assemblées Générales des copropriétaires conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

Les comparants ont fait établir un cahier des charges clauses et conditions du contrat d'entreprise, ainsi qu'un état descriptif des matériaux et fournitures à employer pour la construction de l'immeuble et l'achèvement des parties communes.

### STIPULATIONS DIVERSES - SERVITUDES

#### Interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer

Les acquéreurs ne pourront aliéner ou hypothéquer le bien acquis par eux avant d'avoir réglé tout le prix d'acquisition, ainsi que le prix du contrat d'entreprise ; toutefois ils pourront hypothéquer le bien acquis en vue de payer ledit prix ou une partie moyennant l'accord écrit des vendeurs.

#### Assurances.

Les acquéreurs seront tenus de continuer tous contrats d'assurance qui auraient été souscrits par les comparants et d'en payer les primes à partir de la première à échoir.

#### Dépenses communes.

Les acquéreurs devront payer et supporter les charges communes dès que leurs locaux seront en état d'être utilisés conformément à leur destination ; ils en paieront et supporteront les charges publiques dès qu'elles deviendront exigibles.

Interdiction d'établir un établissement insalubre ou incomode. Il est interdit aux copropriétaires, aux locataires et à tous ayants droit d'établir dans l'immeuble ou ses dépendances, aucun commerce ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment ceux mentionnés au tableau annexé à l'Arrêté du Régent en date du onze février mil neuf cent quarante-six et aux arrêtés qui l'ont modifié.

#### Antenne collective de télévision.

Les descentes pour les raccordements de l'antenne collective aux divers appartements sont prévus dans l'immeuble.

L'antenne collective sera placée aux frais des copropriétaires chacun d'eux devant intervenir dans cette installation pour un/sixième par appartement.

Cette antenne et les descentes seront considérées comme faisant partie des parties communes. Les prises dans les appartements font partie des parties privatives.

Aucune antenne supplémentaire ne pourra être installé sur la toiture.

Vues. Toutes vues droites ou obliques existantes sont considérées comme servitudes par destination de père de famille et ne pourront donner lieu à contestation.

Garages. Les portes des garages doivent obligatoirement s'ouvrir de l'extérieur, à moins de remplacer les portes actuellement prévues par des portes spéciales ne débordant pas la façade principale et ce aux frais exclusifs des propriétaires.

# Jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire de l'année mil neuf cent soixante-huit, Monsieur Briard comparant, remplira les fonctions de syndic avec pouvoir de substitution et cette fonction sera retribuée selon les usages.  
Renvoi approuvé.

FRAIS

Les frais du présent acte de base et du règlement de co-propriété constituent la première charge commune.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles en l'étude

Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, notaire.

Suivent les signatures :

Enregistré à Schaerbeek, A.C. et Succ. IV quatre rôles  
quatre renvois, le vingt-sept octobre mil neuf cent soixante-six vol. 67 fol. 43 case 19, Reçu cent francs (100 Fr)  
Le Receveur (s) VANSANTVOET.

## REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Règlement général de copropriété d'un immeuble à trois étages comprenant six appartements et cinq garages à ériger à Evere à l'angle de la Rue Van Boeckel et du Square Hauwaerts où il sera coté n° 1.

### Chapitre 1 - EXPOSE GENERAL

Article 1. La présent règlement déterminera les droits et obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou civiles qui possèdent ou posséderont une partie quelconque de l'immeuble. Ce règlement forme la loi de tous les copropriétaires et il déterminera les clauses et conditions auxquelles tous les propriétaires, usufruitiers, locataires ou autres ayants-droit sont tenus formellement de se conformer, ce dont ils prennent l'engagement absolu, par le fait même de la signature de l'acte d'acquisition d'une partie quelconque de l'immeuble ou par le fait d'en être propriétaire ou occupant ou d'y avoir un droit quelconque.

Ce règlement ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront formulées ci-après.

Article 2. Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent :

a) les droits et obligations concernant la partie immobilière proprement dite et auxquels il ne pourra être apporté aucune modification si ce n'est de l'assentiment et avec le concours de tous les copropriétaires indistinctement ; les modifications éventuelles de cette nature ne pourront être libellées que par acte notarié, de manière à pouvoir être transcrives au bureau des hypothèques et à valoir ainsi tant vis-à-vis des tiers que des copropriétaires.

b) les droits et obligations concernant l'administration de l'immeuble, son occupation et son entretien, droits et obligations qui pourront être modifiés ainsi qu'il sera dit ci-après ; quoique soumis à la transcription, ces droits et obligations sont consignés dans un règlement d'ordre intérieur et doivent être imposés, ainsi que les modifications par les cédants du droit de propriété et/ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs concessionnaires.

Article 3. Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété.

### Chapitre 2. - STATUT DE L'IMMEUBLE

#### SECTION 1. COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

Article 4. L'ensemble de l'immeuble auquel le présent règlement se rapporte comprend un immeuble d'habitation à trois étages se composant de six appartements, cinq garages le tout sis à Evere à l'angle de la Rue Van Boeckel et du

Square Hauwaerts où il sera coté n° 1

Il contient en superficie :

Pour la partie bâtie : un are soixante-sept centiares cinquante décimilliares : 1a. 67ca. 50dma  
 Pour la partie non bâtie : cinquante et un centiares nonante-trois décimilliares 51ca. 93dma  
 Total : deux ares dix-neuf centiares 2a. 19ca. 45dma  
 quarante-trois décimilliares

Article 5. Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative (exclusive) et d'une partie indivise, formant ensemble une entité complète, ne pouvant plus être divisée en ce sens que la disposition de la partie privative comporte ipso-facto la disposition de la partie indivise, sans que la sortie d'indivision puisse être demandée. Il en résulte notamment que l'aliénation sous quelque motif que ce soit de la partie privative entraîne de plein droit l'aliénation de la partie indivise correspondante et que l'hypothèque conférée sur la partie privative porte en même temps sur la partie indivise correspondante.

Les éléments privatifs comprennent les appartements, les caves à provision et les garages.

Les parties communes sont divisées en millières attribués aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs ; cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives par améliorations, embellissement ou autrement.

Article 6. L'étendue et la composition des éléments privatifs se trouvent indiquées aux plans annexés à l'acte de base auquel le présent règlement de copropriété restera lui-même annexé.

Toutefois les vendeurs se réservent le droit de modifier la composition et la distribution des éléments privatifs par l'ajoute ou l'enlèvement de parties aussi bien sur les parties privatives que sur les parties communes ; la valeur des parties privatives sera augmentée ou diminuée proportionnellement à l'augmentation ou la diminution de la superficie des appartements et stipulée dans un procès-verbal de mesurage des appartements ainsi modifiés.

Article 7. Les dénominations des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes sont reproduites ci-après étant entendu que dans les assemblées générales des copropriétaires dont il sera question ci-après, chaque propriétaire possède autant de voix qu'il y a de millières attachées aux éléments privatifs lui appartenant.

PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont divisées en millièmes et plus amplement détaillés au règlement de copropriété ci-annexé.

PARTIES PRIVATIVESComposition des parties privatives.

L'identification et la numérotation des parties privatives reprises ci-après correspondent aux données figurant au plan et procès-verbal de mesurage ci-annexé.

A. Aux sous-sols : six caves à provision dénommées A1, A2 A3, B1, B2 et B3

B. Au rez-de-chaussée : un bureau avec salle d'attente et installations sanitaires, cinq garages dénommés G1, G2 G3 G4 et G5.

C. Aux étages.

L'immeuble à trois étages est divisé en deux ailes verticales : A (côté gauche) et B (côté droit) et chaque appartement est identifié suivant le plan de mesurage annexé aux présentes et suivi d'un exposant correspondant à l'étage où il est situé ; par exemple, l'appartement A1 est situé dans l'aile A au premier étage.

Pour l'identification des ailes A et B, l'appellation gauche et droite est donnée dans le présent acte en regardant la façade du côté du square Haawaerts.

COMPOSITION LES ETAGES.

Aile A. Trois appartements désignés A1, A2 et A3 comprenant chacun : living, cuisine, hall privatif, vestiaire, trois chambres, salle de bains, w.c. débarras.

Aile B. Un appartement désigné B1 comprenant : living, cuisine, hall privatif, hall de nuit, deux chambres et courrette intérieure, ~~salle de bains, wc, vestiaire, penderie et débarras.~~

Deux appartements désignés B2 et B3 comprenant chacun : living, cuisine, hall privatif, hall de nuit, deux chambres, salle de bains, w.c. vestiaire, penderie, débarras et balcon en surplomb sur courrette intérieure.

VALEUR DES PARTIES PRIVATIVES.

La proportion des parties communes emportées par les éléments privatifs est donnée ci-après :

L'appartement A1 avec sa cave A1 emporte des parties communes : cent cinquante-deux/millièmes	152/1.000
L'appartement A2 avec sa cave A2 emporte des parties communes : cent cinquante-deux/millièmes	152/1.000
L'appartement A3 avec sa cave A3 emporte des parties communes : cent quarante-neuf/millièmes	149/1.000
L'appartement B1 emporte des parties communes avec sa cave B1 : cent quarante-deux/millièmes	142/1.000
L'appartement B2 avec sa cave B2 emporte des parties communes : cent quarante-deux/millièmes	142/1.000
à reporter : sept cent trente-sept/millièmes	737/1.000

Report :	737/1.000
L'appartement B) avec sa cave 33 emporte des parties communes : cent trente-neuf/millièmes	139/1.000
L'ensemble bureau-salle d'attente emporte des parties communes : quarante/millièmes	40/1.000
Le garage G1 emporte des parties communes : quinze/millièmes	15/1.000
Le garage G2 emporte des parties communes : quinze/millièmes	15/1.000
Le garage G3 emporte des parties communes : dix-huit/millièmes	18/1.000
Le garage G4 emporte des parties communes : dix-huit/millièmes	18/1.000
Le garage G5 emporte des parties communes : dix-huit/millièmes	18/1.000
Total : mille/millièmes	1.000/1.000

La quotité différente à chaque appartement comprend huit/millièmes correspondant à la cave de même indice.

#### RECAPITULATION

Pour les cinq garages et l'ensemble bureau-salle d'attente au rez-de-chaussée : cent vingt-quatre/millièmes	124/1.000
Pour les six appartements avec leur cave huit cent septante-six/millièmes	876/1.000
Total : mille/millièmes	1.000/1.000

Il est rappelé que les garages peuvent être vendus ou transmis à des tiers non propriétaires d'un appartement article 8. Les parties communes comprennent le terrain, l'ancrage et l'état de l'ensemble des aménagements extérieur des façades, les appuis des fenêtres, les cheminées, les gaines de ventilation, les étriers, les réalisations et conduits de toute nature, eau, gaz, électricité, tuyaux de descente des évier et des salles de bains, les chutes wc-closet, sauf toutefois la partie de ces canalisations se trouvant à l'intérieur ou même à l'extérieur des appartements ou locaux dépendant des appartements et garages, si ces canalisations ou conduits servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements, garages ou locaux.

Les parties communes comprennent encore l'entrée avec sa porte d'entrée, le porche, les halls d'entrée, la cave remise en commun, la cave compteur, les escaliers, les descentes des eaux, le toit, les murs mitoyens, les trottoirs, les jardinets

Article 9. Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'élément privatif, à l'exclusion des parties communes ; elle dispose sous les restrictions ci-après de tout l'espace compris dans les limites en hauteur, largeur, et longueur de son appartement et notamment le plancher ou parquet ou revêtement avec le soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des murs et cloisons séparant entre eux les éléments privatifs les fenêtres avec leurs volets ou persiennes, les terrasses avec leurs pavements, leurs séparations et garde-corps, les portes pallières, toutes les canalisations intérieures des éléments privatifs, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et des fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et sa décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des éléments privatifs et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur des locaux privatifs mais servant uniquement et exclusivement auxdits locaux par exemple compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, et téléphone.

La propriété privée des garages comportera les parties constituées de l'élément privatif à l'exclusion des parties communes ; elle dispose de tout l'espace compris dans les limites en hauteur, largeur et longueur du garage et les pavements avec leur marche éventuelle, les mitoyennetés séparant entre-eux les éléments privatifs, les portes d'accès et tous les éléments privatifs qui sont à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ceux qui se trouvent à l'extérieur des locaux privatifs mais servant à l'usage exclusif desdits locaux, par exemple, compteurs particuliers et canalisations particulières.

Article 10. Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de la partie privative dans les limites fixées par le présent contrat 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 des locaux lui appartenant, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Article 11. Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'Assemblée Générale des Copropriétaires de ces parties communes statuant à la majorité simple des voix attribuées à ces parties communes.

Les propriétaires des garages non propriétaires d'un appartement dans l'immeuble ne prendront pas part aux votes pour des décisions à prendre au sujet des parties communes ou privatives des appartements ; inversément, les propriétaires d'un appartement ne possédant pas un garage pourront prendre part au vote à concurrence du nombre de millièmes qui sont attribuées aux appartements dont ils sont propriétaires.

Pour ceux qui sont propriétaires d'un appartement et d'un garage, ils prendront part au vote pour le total de millièmes attribués à l'appartement et au garage.

Article 12. 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 des Copropriétaires prise à la majorité simple des voix ; il en sera de même notamment des portes d'entrées des appartements et autres locaux particuliers, les fenêtres et garde-corps, balcons, persiennes, volets et de toutes les parties visibles de l'immeuble et cela même en ce qui concerne la peinture et les vitraux.

Article 13. Les propriétaires pourront établir des volets-persiennes ou autres dispositions de protection suivant stipulation du règlement d'ordre intérieur dont il sera question ci-après ou suivent décision de l'Assemblée Générale. Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphone sans fil et en user suivant le règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs dans les tubages prévus à cet effet. Les fils et accès ne peuvent en aucune façon emprunter les façades de l'immeuble.

Article 14. Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'Assemblée Générale à pratiquer des ouvertures dans les murs mitoyens entre les parties privatives des appartements dont il serait propriétaire à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble néanmoins, l'Assemblée Générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

#### SECTION 2. SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Article 15. Il est fait appel par l'Assemblée Générale des propriétaires aux services d'un syndic chargé de l'administration générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes. Le syndic peut également être choisi parmi les copropriétaires.

Article 16. Attribution du syndic.

1<sup>e</sup> Comptabilité, calculs, estimations, encassements, paiements, répartitions, en général tous travaux d'administration de tous budgets destinés aux charges communes. Présentation

annuelle par écrit à chaque propriétaire le compte de gestion et frais divers.

2° Entretien des biens ; décision, commande, surveillance permanent des réparations urgentes d'entretien courant dans les parties communes. Choix de sous-traitants. Exécution, proposition écrite ou en assemblée sur copropriétaires, commande, surveillance, paiement des travaux jugés nécessaires par lui, mais sortant de l'entretien courant dans les parties communes.

Le syndic veille à l'exécution correcte des clauses des contrats de surveillance et d'entretien qui pourraient avoir été conclus dans l'immeuble avec des firmes spécialisées.

Tout copropriétaire, agissant à titre privé, pourra s'adresser au syndic suivant toute convention qu'il désire pour s'assurer l'entretien de son bien privé. Les charges ainsi acceptées par le syndic ne peuvent en aucun cas être cause de contestation, erreurs, équivoques avec les charges communes ou en empêcher le parfait accomplissement.

3° Défense des intérêts de l'assemblée des copropriétaires. Le syndic agit d'initiative au mieux des intérêts éts de l'assemblée des copropriétaires, dans toutes les questions courantes les plus diverses. Il engage l'assemblée pour toutes les questions courantes vis-à-vis des sociétés débitrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs, les administrations etcetera.. Il doit référer à l'assemblée de toute proposition, litige, circonstances nouvelles de toutes sortes, de nature à amener un changement notable dans toute situation existante et agir ensuite dans la limite du mandat que lui confie l'assemblée des copropriétaires pour l'affaire en cours.

X 4° Direction et surveillance. Le syndic choisit et révoque la femme d'ouvrage; celle-ci étant au service de la collectivité des copropriétaires, ne reçoit d'ordre, d'observations et de défense que du syndic, qui seul représente la collectivité.

5° Arbitrage de litiges. Le syndic est obligatoirement la première instance à qui doit être soumis un litige qui n'a pas pu avoir une solution sans arbitre. La partie la plus diligente lui expose succinctement par écrit l'affaire et lui demande de convoquer, chez lui, une réunion de conciliation. Le syndic donne son avis dans le plus court délai possible. Cette intervention est gratuite. En cas de non acceptation par une ou plusieurs parties, il soumet le litige à un arbitre désigné à sa requête par le Juge de Paix du Canton. Les frais seront supportés par la partie perdue ou selon la proportion que fixera l'arbitre. Cet arbitre agit en tant qu'amiable compositeur dispensé de toutes règles de formes.

Il statue en équité et ses décisions sont sans appel. Il est cependant tenu à l'audition d'experts et des conseils que décideraient de s'adjointre une ou plusieurs parties. Le syndic arbitre, règle et aplanit tout litige entre un copropriétaire et la femme d'ouvrage.

5° Greffe. Le syndic conserve et classe tous les documents utiles en cas de recherches fiscales, d'analyse de frais, de recherche de précédents, de retroactes, de recherches d'information les plus diverses ; cette documentation peut toujours être consultée par un propriétaire dans ses bureaux. Il tient à jour un registre de procès-verbaux des assemblées des copropriétaires. Le procès-verbal de chaque assemblée doit être rédigé, arrêté et signé par le syndic et deux propriétaires au moins, et déans un délai de quinze jours après chaque assemblée. Il se sert du relevé des budgets qu'il doit faire parvenir au moins un mois avant à tous copropriétaires pour porter à leur connaissance tous les renseignements et nouvelles les plus diverses, intéressant les services de l'immeuble.

7° Divers. Il incombe au syndic de dénouer toutes les questions intéressant les assemblées des copropriétaires où non pronvues aux présentes.

Il lui incombe de faire en temps utile et au plus juste, les appels de fonds provisoires pour l'administration de l'immeuble. Il fera éventuellement les rappels nécessaires pour éviter de laisser se créer des habitudes de négligence à ce sujet.

~~X Article 17. Rétribution du Syndic.~~ Le traitement du syndic est fixé par décision de l'assemblée des copropriétaires, le syndic-copropriétaire n'ayant pas droit de prendre part au vote pour les fixer. Il est payé à terme échu. Ce traitement ne peut être modifié que par décision de l'assemblée des copropriétaires, exprimée à la majorité absolue des voix.

~~X Article 18. Origine de l'Autorité.~~ L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble est souveraine en matière de l'administration de celui-ci, en tant qu'il s'agisse évidemment des intérêts communs.

~~X Article 19. Définition de l'assemblée.~~ Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dément convoquées. Ces conditions remplies, elle oblige par ses décisions tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non.

~~X Article 20. Assemblées ordinaires et extraordinaires.~~ L'Assemblée générale ordinaire se tient chaque année, dans l'agglomération bruxelloise dans le courant du deuxième semestre, aux jour et heure désignés par le syndic.

L'assemblée générale peut être convoquée extraordinairement en cas d'urgence. Elle doit l'être obligatoirement par le syndic lorsque la convocation est demandée par les copropriétaires possédant ensemble plus du quart de l'immeuble. En cas d'inaction du syndic pendant plus de quinze jours l'assemblée sera valablement convoquée par un des copropriétaires.

Article 21. Convocations. Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance par lettre recommandée. Le délai est obligatoirement réduit à huit jours pour les assemblées à réunir sur deuxième convocation. L'ordre du jour est arrêté par l'autorité qui convoque.

Article 22. L'Assemblée Générale peut être convoquée sur la proposition de deux copropriétaires et même d'un seul si justifie sa demande. Elle se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de voix possédées par chacun d'eux.

Si le syndic n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux Assemblées Générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative. Aucune autre personne n'est admise à l'Assemblée et aucun copropriétaire ne pourra se faire représenter à l'Assemblée sinon par son conjoint ou un membre de sa famille jusqu'au second degré sans mandat, ou par un copropriétaire ou par le syndic lequel aura dans ce cas et en cette qualité voix délibérative.

Tout mandat pour représenter un propriétaire à l'Assemblée devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il concerne uniquement les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres propriétaires.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, scit à un usufruitier et à un non-propriétaire, ils seront tenus d'élire un seul d'entre eux pour les représenter aux Assemblées Générales et y voter pour le compte de l'indivision ou de la collectivité. La procuration ou le procès-verbal de son élection sera annexé à celui de l'Assemblée Générale.

Article 23. Les délibérations sont prises à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés sauf le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou règlement d'ordre intérieur.