

So. Square P. Hauwaerts.  
Evere.



ÉTUDE  
DE  
M<sup>e</sup> YVAN SOINNE

NOTAIRE

A

BRUXELLES (BR. 13)

1830, CHAUSSÉE DE HAECHT

(TÉL. 15 36 21)

Détenteur des minutes de Me Roger DEKOSTER

1949 - 1967

Sq. H.

50

L'an mil neuf cent soixante-huit

Le 29 HX/

Par devant Nous, Ivan SOINNE, notaire à Bruxelles  
A COMPARU

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée  
"LORENT EN KINDEREN" établie à Evere, Rue Adolphe De  
Brandt, n° 63

Constituée suivant acte reçu par le notaire Cornélius  
à Anderlecht le deux février mil neuf cent quarante-  
neuf, publié aux Annexes du Moniteur Belge des quatorze-  
ze-quinze février suivant sous le numéro 2389 et dont  
les statuts ont été modifiés suivant procès-verbal  
d'assemblée générale extraordinaire des associés dressé  
par le notaire Roger Dekoster à Bruxelles le seize  
mars mil neuf cent soixante-et-un, dont un extrait  
a été publié aux annexes du Moniteur Belge du trente  
même mois sous le numéro 6184

Ici représentée par son gérant statutaire Monsieur Jo-  
nes-Franciscus LORENT, entrepreneur, demeurant à Evere  
Allées du Languedoc, 1a, qui déclare avoir les pouvoirs  
nécessaires.

Laquelle comparante agissant comme il est dit, préa-  
blement au statut immobilier que la Société comparant  
est déterminée à établir et qui fait l'objet du présent  
acte,

Nous a exposé ce qui suit :

1. La Société comparante "LORENT EN KINDEREN" dénom-  
ci-après la Société, est propriétaire d'une parcelle  
terrain à bâtir situé à Evere, Square Pieter Hauwaert  
futur numéro 50, où il présente une façade de dix-sept  
mètres, contenant en superficie d'après mesurage deux  
cent soixante-trois centiares, cadastré Section A part  
du numéro 374/h et 1, tenant du devant au dit square,  
fond et de droite à ladite société et de gauche à l'im-  
meuble coté numéro 51 ou ayants-droit respectifs.

#### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La Société est propriétaire du terrain prédécrit po-  
l'avoir acquis de : a) partie de 1. Ferdinand-Egide Ol-  
brechts à Evere; 2. Willem Olbrechts à Uccle; 3. a) J-  
na Puttemans, épouse de Corneel-Adriaan Olbrechts à Z-  
aventem; b) Yvonne-Catharina-Joanna Olbrechts, épouse  
Noël-Jean-Gaston-Gabriel Maas à Henripont; c) Irène-J-  
séphine Olbrechts, épouse de Walter-François Van den  
ghe à Zaventem; d) Josée-Marie Olbrechts, épouse de l-  
Caroline-Maria-Frans Moens à Berchem-Antwerpen 4. Pel-  
Simonne De Tobel, épouse de Pierre-Emile Godard à And-



lecht en vertu d'un acte reçu par le notaire Roger Dekoster à Bruxelles en date du trente décembre mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-cinq janvier mil neuf cent soixante-six volume 6079 numéro 21.

b) partie de 1) Anna-Stroobants, veuve de Leopold-Pieter Spelkens à Evere et 2) Leopold-Frans Spelkens à Evere en vertu d'un acte reçu par le notaire Roger Dekoster à Bruxelles en date du cinq août mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt août suivant volume 5975 numéro 15.

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 droits de propriété qui précède, sans pouvoir exiger d'autre titre de propriété qu'une expédition de leur acte particulier.

2. Sur le terrain prédécrit la Société érige un immeuble à trois étages comportant :

- a) onze appartements
- b) treize caves à provisions
- c) six garages pour voitures
- d) deux locaux sans affectation spéciale à l'étage technique - plus amplement décrits ci-après.

Le terrain et les constructions resteront la propriété de la Société 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 privatives sera exécutée par la Société "LORENT EN KINDEREN", comparante ou par des sous-traitants à déterminer par elle.

Cet exposé fait, la Société Nous a 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 50, Square Pieter Hauwaerts à Evere, la Société représentée comme il est dit, nous a remis les documents suivants lesquels demeureront ci-annexé après avoir été signés "ne varietur" par la comparante 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 le géomètre-expert Monsieur Hyacinthe Devondel, demeurant à Schaerbeek, Rue Guillaume Kennis, 47 en date du quinze mai mil neuf cent soixante-huit.

Cette copie comporte le procès-verbal de mesurage comprenant la description des éléments privatifs et communs ainsi que le plan des sous-sols, rez-de-chaussée, premier, deuxième et troisième étage ainsi que l'étage technique

#### DIVISION DE L'IMMEUBLE

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

- A. Aux sous-sols : Six garages pour voitures automobiles et treize caves à provisions
- B. Au rez-de-chaussée : deux appartements
- C. Au premier, deuxième et troisième étage : trois appartements
- D. A l'étage technique : deux locaux.

La Société comparante ne construit néanmoins que le gros-œuvre et le parachèvement des parties communes. Le parachèvement des parties privatives fera l'objet d'un contrat d'entreprise, lequel sera déterminé à l'acte de base.

En vue d'opérations juridiques diverses, la Société comparante déclare diviser l'immeuble prédécrit comme décrit ci-dessus en onze appartements, treize caves à provisions, deux locaux sans affectation spéciale et six garages, qui à l'exception des caves peuvent être transmis à des tiers non propriétaires et constituent chacun d'après sa 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 susvisé 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 prédécrit est composé de parties privatives et de parties communes, accessoires inséparables des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéalement déterminée ci-après.

#### PARTIES COMMUNES

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

#### PARTIES PRIVATIVES

La composition des parties privatives aux différents niveaux, la valeur de ces parties privatives, ainsi que la



récapitulation sont plus amplement détaillés audit règlement de copropriété ci-annexé.

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

La volonté de la Société comparante est que chacun des éléments privatifs avec ses accessoires tels qu'ils se trouvent décrits ci-dessus, ainsi que dans le règlement copropriété, forme une propriété distincte dont le propriétaire peut disposer à titre onéreux ou gratuit et qu'il peut grever de droit réels.

Dans le but de régler les rapports de voisinage et de copropriété et d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, la Société comparante a 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 propriétaires ou ayant-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 et 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.

La Société comparante a 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 et privatives.

#### 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 de la société.

#### Assurances.

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

#### Dépenses communes

Les acquéreurs et maîtres d'ouvrage 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.

#### Chauffage avant réception

Les frais d'exploitation du chauffage central avant réception constituent une charge commune à répartir comme telle entre tous les copropriétaires; ce chauffage modéré éventuel a pour but d'assurer une habitation plus rapide et plus hygiénique des locaux et de protéger certains éléments de la construction.

Interdiction d'établir un établissement insalubre, incommode ou immoral. 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, 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 devant intervenir dans les frais de cette installation à concurrence de la fraction indiquée au règlement de copropriété ci-annexé.

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 installée 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.

#### Réserve de mitoyenneté.

La société comparante se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur le mur et pignon séparant l'immeuble objet des présentes, côté numéro 50, de l'immeuble voisin côté numéro 49.

Cette réserve a pour but de permettre à la Société de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par



des tiers; en conséquence, la Société a le droit de procéder au mesurage, à l'estimation et au transfert de ce mur, d'en toucher le prix et d'en donner quittance et d'en disposer à titre gratuit.

Cette réserve de droits réels de mitoyenneté ne peut engendrer pour la Société l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ce mur, ni aucune responsabilité quelconque.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires était jugé souhaitable, ceux-ci le feront gracieusement et donnent par les présentes tous pouvoirs à la Société à cet effet.

Les servitudes relatives à l'entrée cochère et la cour sont plus amplement décrits au règlement général de copropriété ci-annexé (article 34).

#### FRAIS

Les frais du présent acte de base et du règlement de copropriété 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, la société requérante représentée comme il est dit, a signé avec Nous, notaire.

## REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

+++++

Règlement général de copropriété d'un immeuble à trois étages, comprenant onze appartements d'habitation et six boxes pour voitures automobiles, surmontés d'un étage technique comportant deux locaux sans affectation spéciale à ériger à Evere, square P. Hauwaerts, futur numéro 50.

-----

### CHAPITRE 1. - EXPOSE GENERAL.

Article 1. Le 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 en 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 indistinctivement; les modifications éventuelles de cette nature ne pourront être libellées que par acte notarié, de manière à pouvoir être transcrit au bureau des hypothèques et à valoir 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 intérieure forment ensemble le règlement général de copropriété.



## CHAPITRE II - STATUT DE L'IMMEUBLE.

### SECTION 1. COPROPRIETE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

Article 4. L'ensemble de l'immeuble auquel le présent règlement se rapporte comprend les sous-sols avec six boxes pour voitures automobiles en façade postérieure et la cour commune telle que spécifié ci-après; le rez-de-chaussée comportant deux appartements; trois étages comportant neuf appartements d'habitation; l'étage technique avec deux locaux sans affectation spéciale, le tout sis à Evere, square Pierre Hauwaerts, futur numéro 50.

Il contient en superficie :

Pour la partie bâtie: deux ares dix-sept centiares	2a. 18ca
Pour la partie non-bâtie: quarante-cinq centiares	<u>45ca</u>
Au total : deux ares soixante <sup>vingt</sup> <del>deux</del> centiares	2a. 63ca

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 provisions et les garages.

Les parties communes sont divisées en millièmes 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, embellissements 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; 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 modifié.

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 millièmes attachés aux éléments privatifs lui appartenant.

## 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, joint à l'acte de base.

#### A. SOUS-SOLS.

Six garages pour voitures automobiles numérotés de 1 à 6 avec entrée en façade arrière de l'immeuble.

Quatorze caves à provision dont treize caves sont numérotées de la même façon que les appartements, comme il sera dit ci-après.

Chaque appartement aura donc la cave identifiée par le même indice que celui-ci.

La quatorzième cave, est affectée aux parties communes.

#### B. REZ-DE-CHAUSSEE.

Deux appartements à usage d'habitation, immatriculés rez-de-chaussée gauche (R.G.) et rez-de-chaussée droit (R.D.) suivant leur situation en regardant la façade principale depuis la rue.

L'appartement du rez-de-chaussée gauche R.G. comprend :

en façade à rue: grand living et une cuisine équipée d'un évier surmonté d'une prise d'eau et prise de gaz.

au milieu: hall avec armoire-vestiaire, armoire placard et dégagement avec deuxième armoire-placard, salle de bains équipée d'un baignoire et lavabo et loge w.c.

en façade postérieure: deux chambres dont une avec accès vers la terrasse.

L'appartement du rez-de-chaussée droit R.D. comprend :

en façade à rue: grand living et cuisine équipée d'un évier avec prise d'eau et de gaz.

au milieu: hall avec armoire-vestiaire et armoire-placard, salle de bains équipée d'une baignoire et d'un lavabo, loge w.c. et dégagement avec deuxième armoire-placard.

en façade postérieure: deux chambres dont une avec accès vers la terrasse.

#### C. ETAGES.

Le premier, le deuxième et le troisième étage composés d'une façon identique et comprenant chacun trois appartements d'habitation, immatriculés 1G., 1C., et 1D. pour le premier étage, 2G., 2C., et 2D. pour le deuxième étage, 3G., 3C., et 3D. pour le troisième étage désignant respectivement les appartements du côté gauche, les appartements du centre de l'immeuble et les appartements du côté droit en se plaçant face à la façade principale de l'immeuble.

Les appartements 1G., 2G., et 3G. se composent chacun de:

en façade principale: grand living

au milieu: hall avec armoire-vestiaire, et une armoire débarras  
salle de bains équipée d'une baignoire et d'un lavabo et loge w.c.



en façade-arrière: deux chambres et cuisine avec accès vers la terrasse et équipée d'un évier surmonté d'une prise d'eau et prise de gaz.

Les appartements 10., 20., et 30. se composent chacun de :  
en façade principale : living, cuisine avec accès à la terrasse et équipée d'un évier surmonté d'une prise d'eau et prise de gaz, ensuite une chambre.

au milieu: hall avec armoire-vestiaire, salle de bains équipée d'une baignoire et d'un lavabo et loge w.c.

Les appartements 1D., 2D., et 3D. se composent chacun de :

en façade principale: grand living.

au milieu: hall avec une armoire-vestiaire et une armoire-débaras, salle de bains équipée d'une baignoire et d'un lavabo et loge w.c.

en façade postérieure: deux chambres et une cuisine avec accès vers la terrasse et équipée d'un évier surmonté d'une prise d'eau et prise de gaz.

#### D. ETAGE TECHNIQUE.

Cette partie de la construction, dépassant la toiture proprement dite, est divisée par le dégagement central donnant accès vers la partie avant de la toiture, en deux locaux avec terrasse accessible situés de part et d'autre de ce dernier dégagement. Le local de gauche, face à la façade principale de l'immeuble est immatriculé 4G. et le local de droite est identifié 4D. La société vendeuse se réserve le droit soit d'annexer ces locaux à un ou des appartements spécifiés ci-avant, soit de vendre ces locaux séparément à des tiers non-proprétaires d'appartements, en les aménageant sous forme d'habitation distincte ou à un autre usage.

Il est entendu que dans le premier cas les distributions d'eau, de gaz et d'électricité seront branchées sur les compteurs de l'appartement de l'acquéreur et que dans le second cas, des compteurs supplémentaires, uniquement à destination de ces locaux, seront prévus.

#### VALEUR DES PARTIES PRIVATIVES.

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

Chaque cave à provisions emporte des parties communes une quotité de un/millième (1/1.000).

L'appartement R.G. (rez-de-chaussée côté gauche) emporte des parties communes une quotité de nonante-deux /millièmes (92/1.000)

L'appartement R.D. (rez-de-chaussée côté droit) emporte des parties communes une quotité de nonante-deux /millièmes (92/1.000)

L'appartement 1.G. (premier étage côté gauche) emporte des parties communes, une quotité de quatre-vingt/millièmes (80/1.000)

L'appartement 1.C. (premier étage milieu) emporte des parties communes, une quotité de septante-trois millièmes (73/1.000)

L'appartement 1.D. (premier étage côté droit) emporte des parties communes une quotité de quatre-vingt/millièmes (80/1.000).

Les appartements 2G. et 3G. (deuxième et troisième étage côté gauche) emportent chacun des parties communes une quotité de quatre-vingt/millièmes (80/1.000)

Les appartements 2C. et 3C. (deuxième et troisième étage au centre) emportent chacun des parties communes une quotité de septante-trois millièmes (73/1.000)

Les appartements 2D. et 3D (deuxième et troisième étage côté droit) emportent chacun des parties communes une quotité de quatre-vingt/millièmes (80/1.000)

Le local 4G situé en étage technique du côté gauche, emporte des parties communes une quotité de vingt-millièmes (20/1.000)

Les garages numérotés 1 et 2 emportent des parties communes une quotité de onze/millièmes (11/1.000)

Les garages numérotés 3 et 4 emportent chacun des parties communes une quotité de dix-millièmes (10/1.000)

Les garages numérotés 5 et 6 emportent chacun des parties communes une quotité de onze/millièmes (11/1.000)

#### RECAPITULATION.

Caves à provisions: treize/millièmes	13/1.000
Appartements du rez-de-chaussée: cent quatre-vingt quatre/millièmes	184/1.000
Appartements du premier étage: deux cent trente-trois /millièmes	233/1.000
Appartements du deuxième étage: deux cent trente trois/millièmes	233/1.000
Appartements du troisième étage: deux cent trente trois/millièmes	233/1.000
Privatifs de l'étage technique: quarante millièmes	40/1.000
Garages pour voitures automobiles: soixante-quatre/millièmes	64/1.000
Soit au total: mille/millièmes	1.000/1.000

Article 8. Les parties communes comportent notamment le terrain, y compris la cour sur trois mètres (3m.) de profondeur et sur la largeur de la façade postérieure, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieures des façades, le recouvrement de la toiture y compris les descentes des eaux pluviales, les appuis des fenêtres, les cheminées, les gaines de ventilation, les aérés les canalisations et conduites de toute nature, eaux, gaz, électricité, chauffage, égouts, tuyaux de descente des éviers et des salles de bains, les chutes w.c., sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur ou même à l'extérieur des appartements ou locaux privatifs, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements, garages ou locaux. Les parties communes comportent encore l'entrée avec ses portes, le hall d'entrée, l'ascenseur avec sa cabine de machinerie, le moteur, les accessoires et sa gaine, le droit de passage par l'entrée cochère de l'immeuble portant le n° (81), la citerne à mazout, la chaufferie avec tout son équipement, une cave débar-ras, les escaliers, la cage d'escalier, la descente des caves, les paliers, les couloirs et dégagements, les caves à compteurs, les murs mitoyens, les clôtures et le trottoir.



Article 9. Chaque propriété privée (appartement, garage et locaux) 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 comprise dans les limites en hauteur, largeur et longueur de sa propriété privée et notamment le plancher ou parquet ou revêtement avec le soulèvement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des murs et cloisons séparant entre eux des éléments privatifs, les fenêtres avec leurs volets et persiennes, les terrasses avec leurs pavements, leurs séparations et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des éléments privatifs, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et des fenêtres, le plafonnage des plafonds et des murs avec leur 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 éléments privatifs mais servent uniquement et exclusivement aux dits locaux comme par exemple les compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, chauffage et téléphone. *en annexe*

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 modifications 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; inversement, les propriétaires d'un appartement ne possédant pas un garage pourront prendre part au vote à concurrence du nombre de millièmes qui sont attribués 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'entrée des appartements et autres locaux particulières, des 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 suivant décision de l'Assemblée Générale. Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie 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. La Société de Personnes à responsabilité limitée "LORENT EN KINDEREN" se charge pendant les trois premières années d'occupation de la gérance des parties communes de l'immeuble, ceci dans le but d'assurer une gestion complète par un professionnel de la construction.

A cet effet, elle désignera soit un de ses sociétaires, soit une personne étrangère à la société, mais également professionnelle du bâtiment.

Les émoluments de ce gérant sont fixés à sept francs cinquante centimes par millièmes et par an, payables trimestriellement à terme échu. Il est entendu que ces émoluments ne comprennent pas les frais généraux de gestion, c-à-d. les fournitures de bureau et d'administration, lesquels restent à charge de la communauté.

Le gérant est assisté dans sa fonction par un Comité de Gérance, composé d'un Président et d'un Assesseur, choisis parmi les copropriétaires d'appartements.

Le gérant est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations ou entretiens à effectuer aux choses communes.

Article 16. Si le gérant est absent ou défaillant, la fonction est dévolue à un membre du Conseil de Gérance.

Article 17. L'Assemblée Générale des copropriétaires est souveraine-maitresse de l'Administration de l'immeuble en tant qu'il s'agisse d'intérêts communs.

Article 18. L'Assemblée Générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués; elle a lieu obligatoirement dans un local situé dans l'agglomération bruxelloise, sauf cas de force majeure.

Les convocations à l'Assemblée Générale sont faites par lettre recommandée à la poste portant l'ordre du jour, le lieu et heure, quinze jours avant la date de l'Assemblée. L'Assemblée oblige par ses décisions et délibérations tous les copropriétaires sur les points figurant à l'ordre du jour qu'ils soient présents, représentés ou non.

Article 19. L'Assemblée Générale peut-être convoquée sur la proposition de deux copropriétaires et même d'un seul s'il en justifie la demande. Elle se compose de tous les copropriétaires quelque soit le nombre de voix que chacun d'eux possède.

Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux Assemblées Générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

Tout mandat pour représenter un propriétaire à l'Assemblée devra être écrit et stipulé 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, soit à un usufruitier et à un nu-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 20. Les délibérations sont prises à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés sauf le cas où une majoration plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou règlement d'ordre intérieur.

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

Article 21. Pour que les propositions soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres autant de voix délibératives que la moitié des copropriétaires possédant plus de la moitié des voix. Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibérera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de voix représentées, sauf le cas où l'unanimité es requise. Les défaillants se conformeront aux décisions prises par l'Assemblée.

Article 22. Tous les copropriétaires seront convoqués une fois l'an en Assemblée Générale ordinaire, le troisième mardi du mois de septembre ou le lendemain, si c'est un jour férié et de préférence après dix-huit heures. Les comptes du gérant seront soumis à son approbation; en outre le gérant enverra aux copropriétaires trimestriellement le décompte des dépenses totales.



Article 23. Les délibérations de l'Assemblée Générale sont consignées dans des procès-verbaux inscrits dans un registre spécial et signés par les copropriétaires qui en font la demande. Tout copropriétaire peut consulter ce registre, ainsi que les autres archives de l'immeuble; il peut en prendre copie sans déplacement et en présence du gérant, qui en a la garde.

#### POUVOIR DU GERANT.

Article 24. Le gérant est le mandataire de tous les copropriétaires et est chargé de l'administration générale de l'immeuble, de la surveillance et de l'entretien de celui-ci, de l'engagement et du licenciement, du paiement et de la surveillance du ou de la préposée à l'entretien, des recettes et des dépenses communes et de la tenue des comptes, il a notamment dans ses attributions le soin de veiller à ce que l'occupation de l'immeuble soit faite de manière à conserver à celui-ci son caractère, le soin de veiller à toutes les assurances, toutes les canalisations communes et en général la charge d'exécuter ou de faire exécuter les décisions de l'Assemblée Générale.

Article 25. Le gérant tiendra un registre dans lequel il inscriera jour par jour les entrées et sorties de nouveaux occupants, les exploits qui lui sont signifiés, les réparations qu'il ordonne, celles qui sont exécutées, les remarques auxquelles elles donnent lieu, les avertissements qu'il se croit obligé de donner aux occupants, même copropriétaires et en général tous les faits de nature à avoir une influence sur la gestion de l'immeuble; il doit tenir en outre un registre des recettes et des dépenses et un livre contenant le compte particulier de chaque propriétaire.

Article 26. L'Assemblée Générale vérifie la gestion du gérant et lui donne décharge et peut se faire produire en tout temps ses registres, pièces et comptes.

Article 27. Préposé(e) à l'entretien, cette personne est engagée et licenciée par le gérant. Ce dernier établit le règlement des prestations à fournir par celle-ci et en surveille l'exécution. En outre, il en règle les appointements indemnités et frais généraux et accomplit toutes les formalités et paiements à la sécurité sociale.

Les indemnités et appointements à attribuer à cette personne sont fixés ou agréés par l'Assemblée Générale annuelle et tous les frais résultant de ce service sont supportés par les copropriétaires comme stipulé à l'article 28 de la Section III.

### SECTION III - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

Entretien, réparation et charges (eau, électricité, gérant, nettoyage des parties communes, ascenseur, chauffage, assurance).

Article 28. La répartition proportionnelle des charges est divisée en trois catégories.

Première catégorie: ceux à répartir proportionnellement entre tous les copropriétaires suivant les quotités dans les parties communes.

Deuxième catégorie: ceux qui sont à répartir proportionnellement entre les propriétaires des appartements et ceux à répartir entre les propriétaires des garages.

Troisième catégorie: ceux qui sont à imputer aux copropriétaires suivant consommations enregistrées par des compteurs adéquats.

La première catégorie comprend:

Les frais d'entretien et de réparation des travaux considérés de gros-oeuvres, notamment les maçonneries, les couvertures de toiture, les descentes d'eaux pluviales, entrées, trottoirs, les égouts à l'exception des obstructions accidentelles. Ensuite les travaux de peinture extérieure et intérieure des parties communes, le renouvellement ou la réparation des canalisations principales des chutes w.c., des descentes d'éviers et salle de bains installées dans les parties communes et provenant de vétusté non compris les réparations accidentelles ou provenant d'obstructions.

Les émoluments du gérant sauf pour les prestations fournies pour les travaux de la deuxième catégorie.

Tous les autres frais non prévus dans la deuxième catégorie.

Les taxes communales de voirie ou autres existantes ou à édicter sur l'immeuble à l'exception des taxes sur les entrées de garage.

Les frais d'entretien et de nettoyage des parties communes.

La deuxième catégorie. des charges se subdivise comme suit :

- a) les charges propres aux propriétaires d'un appartement
- b) les charges propres aux propriétaires d'un garage.

a) les charges propres aux propriétaires d'un appartement comprennent:

les consommations d'électricité enregistrées par les compteurs ouverts pour les besoins communes (parties communes, ascenseur, brûleur de la chaudière)

les consommations d'eau pour les parties communes

les frais d'entretien et de réparation de l'ascenseur

les frais d'entretien et de réparation de l'antenne collective.

les réparations accidentelles ou par obstruction des égouts chute w.c. descentes des éviers, des salles de bains et des terrasses.

b) les charges propres aux propriétaires des garages.

Ces propriétaires supportent les taxes sur les entrées du garage, la réparation du dallage des cours et de l'entrée cochère, la

réparation et l'entretien de la porte de l'entrée cochère, non provoqué par un accident, l'éclairage de l'entrée et des cours, les frais de la consommation d'eau, les frais de remise en état des égouts et les frais d'entretien et de nettoyage de la cour. Chaque propriétaire d'un garage supporte seul les frais de réparation de la porte d'entrée de son garage à l'exception toutefois des frais de peinture extérieure, qui tombent dans les frais de première catégorie.

Les consommations et abonnements d'eau desservant les garages. Les charges de la troisième catégorie comprennent les frais occasionnés par le chauffage, la distribution d'eau chaude par boiler et la distribution d'eau froide.

#### CHAUFFAGE ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE.

Le chauffage des appartements est assuré par un système de chauffage central à eau chaude avec chaudière alimentée au mazout. Tous les radiateurs seront pourvus de petits compteurs de chaleur, permettant d'établir la consommation de chaque appartement.

La distribution d'eau chaude pour salles de bains et les cuisines s'effectue de façon similaire et chaque consommation sera enregistrée par un compteur approprié.

Pour le relevé, tant des compteurs de chauffage que pour les consommations d'eau chaude, les propriétaires d'appartement devront prendre les dispositions pour permettre l'accès des locaux occupés par eux, au délégué de la firme chargée de la répartition des frais aux jour et heure préalablement fixés. Les frais de déplacement supplémentaire du délégué par suite de l'absence d'un occupant seront portés au compte du propriétaire défaillant.

La division de la dépense totale comprenant consommation de mazout, électricité, eau et entretien des brûleurs et chaudières se fera comme suit :

1° vingt pour cent sont à charge des parties communes au prorata des quotités même si un appartement ne serait pas occupé pendant la période de chauffe.

2° vingt pour cent sont à répartir pour la consommation d'eau chaude suivant les compteurs.

3° soixante pour cent pour le chauffage des parties privatives à répartir suivant les compteurs, sans que toutefois la part de chaque copropriétaire dans les frais de chauffage ne puisse être inférieure à trois et demi pourcent (3,5) de la consommation totale.

Cette intervention de trois et demi pourcent est redevable, même si un copropriétaire a été absent pendant toute la période de chauffe ou s'il n'a pas fait usage des appareils de chauffage. Afin de constituer un fond de roulement pour le chauffage et l'eau chaude, chaque propriétaire versera entre les mains du gérant mensuellement une somme de six cents francs.



Cette provision mensuelle est ramenée à trois cents francs pour les locaux 4 G et 4 D si ces privatifs sont aménagés en habitation distincte. La provision n'est, par contre pas à verser si ces locaux sont annexés à un autre appartement.

Suivant les relevés des compteurs, le gérant établira les comptes de chauffage et réclamera éventuellement le trop perçu que les copropriétaires s'engagent à payer endéans les huit jours de la présentation du relevé de compte.

Dans le cas du trop perçu, le gérant effectuera le remboursement dans le même délai que celui stipulé ci-dessus.

En cas de non-paiement dans le délai de huit jours et à l'initiative du gérant, les fournitures de chauffage et d'eau chaude pourraient être suspendues et les frais qui en résulteront seront supportés par le copropriétaire défaillant.

Chaque copropriétaire d'un appartement s'engage à respecter les conditions ci-dessus qui ne pourront être modifiées que par une décision de l'Assemblée Générale.

D'autre part, chaque propriétaire d'un appartement est responsable des dégâts à un des appareils de chauffage placé dans la partie privative de son appartement et des dégâts qui en résulteraient aux appartements des autres copropriétaires et aux parties communes, sans distinction que ces dégâts proviennent de négligence, usure, gel, fuite ou autres causes fortuites. Il en sera de même pour les dégâts de n'importe quelle nature qui surviendraient aux compteurs de chaleur ou d'eau chaude, ces appareils étant considérés comme faisant partie de la partie privative occupée.

#### EAU FROIDE.

La compagnie des Eaux n'installant qu'un seul compteur général par immeuble, la répartition de la consommation d'eau relevée sur ce compteur, sera répartie entre les appartements et les parties communes par des compteurs intercalaires placés dans les appartements.

La répartition des frais sera effectuée suivant le relevé des compteurs d'appartements et celui des communs par la société ayant placé ces compteurs en location.

Les frais de location, de relevé et de répartition des compteurs seront supportés par chaque copropriétaire.

Article 29. Chacun des propriétaires contribuera proportionnellement à sa part fixée comme suit :

1° Entretien, réparations et charges de la première catégorie.  
Ces frais seront répartis entre les propriétaires d'un appartement ou d'un garage proportionnellement aux quotités de millièmes fixés à l'article 7.

2° Entretien, réparations et charges de la seconde catégorie.  
Ces frais seront répartis uniformément entre tous les copropriétaires d'un appartement, étant entendu que les deux locaux 4G et 4D sont considérés comme formant à cet égard une seule entité;

par conséquent chaque appartement supportera la onzième partie de cette catégorie de frais, les deux locaux 40 et 41 intervenant par moitié dans la part leur incombant. Pour les garages, chaque propriétaire d'un garage supporte la totalité des frais de la deuxième catégorie relatifs à son garage. Toutefois au cas où un des appartements serait occupé par une personne exerçant une profession libérale demandant de nombreuses visites à domicile, tel qu'avocat, agent d'assurance et coëtera, les frais de la deuxième catégorie qui lui incombent seraient augmentés de quatre pourcent du total, outre sa quote-part, du fait des visites plus fréquentes, le restant se répartissent entre les autres copropriétaires dans la proportion indiquée ci-dessus.

Article 30. Les réparations et les travaux sont répartis en deux catégories:

- 1° les réparations urgentes
- 2° les réparations indispensables, mais non urgentes et les réparations et travaux non indispensables.

Réparations urgentes:

Article 31. En ce qui concerne les réparations présentant un caractère urgent, telles que conduits d'eau ou de gaz crevés, tuyauteries extérieures, gouttières et coëtera, le gérant a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans autorisation préalable; en l'absence du gérant, tout copropriétaire ou même les tiers sont tenus de faire le nécessaire dès la constatation des faits.

Réparations indispensables, mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Article 32. Ces travaux et dépenses peuvent être soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale par le ou les copropriétaires, mais ne pourront-être décidés qu'avec une majoration les trois quarts des voix prenant part au vote, tous les copropriétaires ayant été valablement convoqués comme dit ci-dessus.

Article 33. Les copropriétaires sont tenus, le cas échéant ou vu la nécessité de donner accès par leurs parties privatives pour toutes les réparations et le nettoyage des parties communes. Moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra se faire du premier juillet au quinze septembre de chaque année.

Si un copropriétaire ou un locataire s'absente, il devra obligatoirement remettre une clef de ses parties privatives à un mandataire dont le nom et l'adresse seront portés à la connaissance du gérant, de telle manière que l'on puisse avoir accès, le cas échéant aux parties privatives susdites.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité, toutes les réparations aux parties communes, dès lors qu'elles sont décidées régulièrement.

### ANTENNE COLLECTIVE DE TELEVISION.

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 devant intervenir dans cette installation pour une fraction dont le numérateur est un et dont le dénominateur correspond au nombre d'habitations distinctes contenues dans l'immeuble. Toute prise supplémentaire est à charge du propriétaire-demandeur. Cette antenne et les descentes seront considérées comme faisant partie des parties privatives. Aucune antenne supplémentaire ne pourra être installée sur le toit.

### SERVITUDES.

#### Article 34.

Servitude de passage. L'entrée cochère et la cour de trois mètres de profondeur sur la largeur de la façade postérieure des immeubles portant le n° 51 et 52 sont grevées d'une servitude de passage au profit de l'immeuble faisant l'objet du présent règlement, de l'immeuble futur numéro 49 et des box pour automobiles à construire sur le terrain de fond par la société de personnes à responsabilité limitée Lorent en Kinderen, vendeuse de l'immeuble faisant l'objet du présent règlement de copropriété.

La cour de trois mètres de profondeur sur la largeur de la façade postérieure, du présent immeuble est frappée de droit de passage pour l'immeuble construit ou à construire n° 49.

L'entrée cochère et la cour ne pourront en aucun cas être encombrées et doivent permettre en tous temps le libre passage des voitures vers les garages ou box ayant leur porte d'entrée sur les cours formant voie d'accès.

Les préposés ayant comme charge l'entretien et la surveillance des immeubles bénéficiaires de la servitude de passage auront également libre passage par l'entrée cochère et la cour.

Réciproquement les cours des immeubles 52, 51 et 49 et des box à construire sur le terrain de fond seront grevées d'une servitude de passage au profit du présent immeuble et dans les mêmes conditions.

La répartition des frais d'entretien de l'entrée cochère et des cours grevées des servitudes est prévue dans le second paragraphe des charges propres aux propriétaires d'un garage de l'article 28.

Chaque propriétaire d'un garage ou box ayant issue sur les cours a droit à une clef de la porte cochère à rue.

Cette clef ne peut-être transmise à des personnes étrangères.

Après chaque entrée ou sortie par la porte cochère à rue, aussi bien de jour que de nuit, la porte doit être fermée.

#### EGOUTS.

Le réseau d'égout de l'immeuble numéro 52 reçoit le raccordement du réseau d'égout des cours et les eaux pluviales de la toiture des box.



Cette servitude est considérée comme une servitude par destination de père de famille et ne pourra, en aucun cas, être supprimée.

Les frais provenant d'obstruction d'égout ayant pour origine les canalisations d'égout des cours seront à charge des propriétaires d'un garage ou box avec issue sur les cours.

Accès des terrasses de l'étage technique.

Le ou les propriétaires des locaux de l'étage technique devront permettre l'accès des terrasses aux démonteurs pour accrocher un palan aux crochets prévus dans la façade.

Article 35.

Au cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, celles-ci seront acquises à chaque co-propriétaire dans la proportion de sa part déterminée à l'article 7.

SECTION IV - ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

Les premières assurances seront contractées par le constructeur.

Article 36. L'assurance, tant de choses privées (à l'exception des meubles) que des parties communes, sera souscrite à une cie Belge pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions de toute nature, le recours éventuel des tiers, la perte de loyer et la responsabilité civile, le tout pour des sommes à déterminer par l'Assemblée Générale.

Le gérant fera à cet effet toutes diligences nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes et les répartira entre les copropriétaires selon leur quote-part dans les parties communes (voir article 7.)

Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours en vue de la conclusion de ces assurances, mais également de signer les polices, à défaut de quoi le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure les conclure et les signer en leur lieu et place.

Article 37. Chaque propriétaire aura droit à un exemplaire des polices.

Article 38. Si pour une cause quelconque, une surprime était due au chef ou du fait d'un copropriétaire elle incombera uniquement à ce dernier.

Article 39. 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 Générale sauf à effectuer les dépôts en banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par l'Assemblée.

Le cas échéant il sera tenu compte des créances hypothécaires ou privilégiées.

Article 40. L'utilisation de ces indemnités est réglée comme suit:

a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la mise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le complément 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 la remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes (article 7)

b) si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction à moins que l'Assemblée Générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois quarts des voix.

~~En cas d'insuffisance de l'indemnité sera employée à la reconstruction à moins que l'Assemblée Générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois quarts des voix.~~

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

Toutefois, au cas où l'Assemblée décidait 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 ou un ou plusieurs autres copropriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'Assemblée, de céder aux autres copropriétaires ou à celui ou à ceux qui en feront la demande tous les droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de la cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année avec intérêts au taux légal payable en même temps que chaque fraction du capital; si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les parties communes seront partagées ou licitées; l'indemnité, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article 7 ci-dessus.

Article 41. Si les embellissements ont été effectués par des copropriétaires, il leur appartiendra de la faire assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer dans la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelles.

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

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

Article 42. Les propriétaires devront faire ramoner par un ramonneur juré, les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an pour celles dont ils feront usage. Ils devront en justifier au gérant.

#### SECTION V - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 43. Tous les propriétaires, usufruitiers, locataires et généralement toutes personnes ayant des droits quelconques sur une partie quelconque de l'immeuble, sont tenus de respecter le présent règlement, ce à quoi ils s'obligent par le fait même de la signature de l'acte d'acquisition ou par le fait même d'avoir un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble.

Article 44. La sanction de non-observance des présentes dispositions est :

1. pour le locataire :

La résiliation du bail, tant écrit que verbal et l'expulsion du locataire sans que celui-ci puisse exiger de son loueur, du Conseil de Gérance (formé par le Gérant et ses assesseurs) ou de l'Assemblée Générale des copropriétaires, le paiement d'une indemnité quelconque et sans que le propriétaire de l'appartement loué ne puisse exiger semblable indemnité du Conseil de Gérance ou de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

2. pour le propriétaire :

Le rappel à l'ordre par le Conseil de Gérance et en cas de récidive, l'assignation en justice, tous frais à charge du récidiviste.

Article 45. Ces sanctions seront appliquées par le conseil de Gérance après réunion et accord à la majorité simple de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Les locataires de l'immeuble seront admis à cette Assemblée et auront une voix consultative seulement.



Article 46. Cette assemblée se réunira sur proposition du Conseil de Gérance après que les manquements reprochés au locataire ou au propriétaire aient été constatés à deux reprises par un membre du Conseil de Gérance assisté de deux témoins, occupants de l'immeuble.

Article 47. Les propriétaires, locataires, domestiques et en général, tous les occupants de l'immeuble doivent habiter celui-ci bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la mention juridique de "bon père de famille".

Article 48. Chaque propriétaire doit veiller à ce que la tranquillité ne soit en aucun moment troublée par son fait celui des membres de sa famille, des gens à son service, de ses locataires ou visiteurs.

Article 49. Les copropriétaires de l'immeuble imposeront, de préférence à leurs locataires, un bail écrit dans lequel le locataire prendra l'engagement absolu de se conformer strictement au présent règlement. En cas de bail verbal, le locataire devra signer une déclaration par laquelle il s'engage à respecter les présentes dispositions.

Article 50. Les locataires doivent être d'une parfaite honnêteté. La sous-location partielle est interdite.

Article 51. L'occupant d'une partie quelconque de l'immeuble ne peut faire ou laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi d'instruments de musique et d'appareils de téléphonie sans fil et de télévision est autorisé, mais ceux qui en useraient sont tenus d'éviter d'incommoder les autres occupants, en particulier entre vingt-deux heures et huit heures en semaine, entre vingt-trois heures et neuf heures les samedis, dimanches et jours fériés.

Article 52. D'une façon générale et sans que cette liste soit limitative, il ne peut être établi dans les appartements :

- aucun commerce de magasin de vente, en gros ou en détail comportant dépôt de marchandise.
- aucun établissement industriel de quelque nature que se soit;
- aucun établissement dangereux, insalubre ou immoral;
- aucun établissement qui par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins;
- aucune pension de famille, hôtel meublé, débit de boissons ou cercle privé;
- aucune maison de santé, maternité ou clinique, aucun établissement de désinfection, massage, institut de beauté ou profession similaire.

Article 53. Aucun moteur ne peut-être placé dans les appartements, à l'exception de ceux servant aux appareils ménagers, encore doivent-ils être munis de dispositifs "anti-parasites". Les fusibles dans les appartements doivent être du type "infra-durable" et aucun pontage n'est autorisé.

Article 54. Les occupants de l'immeuble ne peuvent scier, fendre ou casser du bois dans les appartements, halls ou cages d'escalier. Les travaux bruyants nécessitant l'emploi d'outils tels que marteau, foreuse électrique et coetera, sont interdits entre vingt heures et huit heures en semaine, entre dix-huit heures et dix heures les samedis, dimanches et jours fériés.

Article 55. Les parties communes, notamment le hall, les cages d'escalier, les halls d'entrée, les accès et dégagements de cave doivent être maintenus libres en tous temps et ne peuvent servir de dépôt, même occasionnel à des objets quelconques.

En ce qui concerne particulièrement les paquets, leur dépôt sur les paliers et dans les halls d'entrée est interdit.

Article 56. Les jeux d'enfants sont interdits dans les halls, cages d'escaliers, dégagements, l'ascenseur, la cour.

Article 57. Les tapis, carpettes, et paillassons ne peuvent être secoués, ni battus dans l'immeuble.

Il est interdit de secouer nappes, literies, brosses et coetera dans les halls, cage d'escalier et dégagements de l'immeuble, ainsi que par les fenêtres à rue ou postérieures.

Il ne peut-être fait dans les couloirs ni sur les paliers aucun travail, tel que brossage de tapis, literies, habits cirage de chaussures ou autres.

Article 58. Il est interdit de poser ou de fixer sur les paliers et dans les parties communes en général des crochets patères, porte-manteau ou tout autre objet ou meuble à demeure.

Article 59. Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords devront être en tuyaux rigides.

Article 60. Tous les animaux sont interdits dans l'immeuble. Néanmoins, les occupants pourront avoir des chiens dans l'immeuble à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ceux-ci était une cause de troubles dans l'immeuble, par bruit odeur, ou autrement, l'Assemblée Générale pourrait à la majorité simple des votants retirer cette tolérance.

Dans les parties communes de l'immeuble, les chiens doivent obligatoirement être tenus en laisse.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformerait pas à la décision de l'Assemblée Générale, celle-ci le soumettra au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard, à partir de la signification de la décision de l'Assemblée et le montant de cette astreinte sera versé à un fonds de réserve.

Article 61. Les occupants des appartements de l'immeuble ne peuvent mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseignes ni réclames, garde-manger, cage, caisse, séchoir de linge et autres objets.

Aucune affiche ne peut-être apposée où que ce soit dans l'immeuble sauf celles annonçant la vente ou la location d'un appartement. Ces dernières doivent être apposées aux endroits réservés à cet effet.

Article 62. Les occupants de l'immeuble, tant propriétaires que locataires, doivent veiller à conserver à celui-ci, son aspect général et uniforme. Ils sont tenus en particulier de placer aux fenêtres en façade, et ce sans exception, des stores flous dont la forme et la teinte seront les mêmes pour tous les appartements. Aucune faitaisie ne sera autorisée, telles que rideaux bonne-femme et coetera.

Les occupants de l'immeuble désireux de placer des persiennes aux fenêtres, sont tenus de placer des persiennes du type vénitien à lamelles multiples de teinte blanc cassé. Des tentures sommairement accrochées et restant à demeure aux fenêtres ne sont pas autorisées.

Article 63. D'une manière générale, il sera fait usage de plaques standardisées en format et en couleur, tant pour les lofts aux lettres, que pour les sonnettes, l'ascenseur et les professions libérales.

Chaque occupant de l'immeuble est tenu de demander l'exécution à ses frais, au gérant de l'immeuble, des différentes plaques nécessaires. Une carte de visite doit obligatoirement être placée par l'intérieur dans la "fenêtre" prévue dans les sonnettes de palier des appartements.

Article 64. Des détériorations, involontaires ou non, qui seraient causées aux parties communes en n'importe quelle circonstance et notamment à l'occasion de déménagements ou d'aménagement, seront réparés d'urgence par l'entremise du gérant aux frais du copropriétaire ou locataire responsable.

Article 65. L'utilisation des ascenseurs est interdite pour les déménagements ou aménagements de mobilier en général. Il sera fait usage de poulies à cette occasion. Toutefois, les paquets peu volumineux peuvent être montés dans les ascenseurs à condition que ceux-ci soient protégés par la garniture spéciale prévus à cet effet.

Article 66. Le copropriétaire ou locataire intéressé veillera à prévenir le gérant sept jours au moins avant de déménager ou d'aménager dans l'immeuble.

Article 67. L'utilisation des ascenseurs par les enfants de moins de quatorze ans non accompagnés d'adultes n'est pas autorisée.

Article 68. Les bacs à ordures ne pourront dans aucun cas être déposés dans l'entrée, la cage d'escalier ou les dégagements des sous-sols.

Après le passage du camion récolteur des immondices, les bacs vides doivent-être rentrés et ne peuvent se traîner sur le trottoir.



Article 69. Les occupants de l'immeuble doivent veiller tout particulièrement à ce que leurs enfants ne salissent pas inutilement les vitres, miroirs et autres décorations se trouvant dans les parties communes.

Article 70. Les portes d'entrée de l'immeuble doivent être fermées immédiatement après le passage. Elles doivent obligatoirement être fermées entre vingt-deux heures et sept heures. Les mendiants, collecteurs pour oeuvres de porte-à-porte ne sont pas admis dans l'immeuble; les occupants de l'immeuble sont instamment priés de ne pas laisser entrer ceux-ci et de descendre au rez-de-chaussée s'ils désirent donner ou acheter.

Article 71. Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de l'immeuble et ne pourront être louées qu'à un occupant de l'immeuble; quant aux garages, ils pourront être loués à un tiers.

Les copropriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et les aliéner, quitte à en supporter seuls les dépenses résultant du changement ou déplacement des tuyauteries ou canalisations. La même règle sera d'application en cas d'échange ou d'aliénation d'un garage.

Article 72. Les copropriétaires et leurs ayants-droit devront se conformer et satisfaire à toutes les charges des autorités supérieures de police et de voirie.

Article 73. Les paiements des copropriétaires au profit de la Caisse de Gérance doivent être versés dans les huit jours de la date d'échéance prévue par :

- le contrat de copropriété pour la provision des frais de gérance tels que chauffage, ascenseur et autres, c'est-à-dire : #
- les décisions prises en Assemblée Générale pour l'exécution de certains travaux immobiliers et acceptés et votés à la majorité des copropriétaires et ce pour les dates fixées par le Conseil de Gérance.

Dans le cas où le compte de Gérance n'aurait pas reçu les fonds nécessaires au compte requis, il sera envoyé aux copropriétaires le premier rappel par lettre recommandée les mettant en demeure d'effectuer leur paiement par retour du courrier. Si après ce premier rappel le copropriétaire n'a pas encore effectué son paiement, le Conseil de Gérance fera encaisser les sommes dues par exploit d'huissier et ce, entièrement aux frais du copropriétaire défaillant.

Article 74. Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées que par une Assemblée Générale des copropriétaires se réunissant conformément au Règlement de copropriété et statuant à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés.

# six cents  
francs

## SECTION VI - DISPOSITIONS GENERALES.

Article 75. En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre-eux et le gérant, les difficultés relatives aux statuts de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumis à l'arbitrage d'un arbitre désigné d'un commun accord ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Première Instance à Bruxelles;  
L'Assemblée Générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux tiers des voix. Les demandes de paiement des provisions et sommes dues non payées par les propriétaires pour les dépenses communes sont soumises aux tribunaux compétents.  
Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté demeurera déposé au rang des minutes du notaire Yvan SOINNE à Bruxelles deuxième district (Haren)

||| Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui possèderaient à l'avenir, sur l'immeuble, appartement ou garage, un droit quelconque de quelque nature qu'il soit.

... En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ou bien ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance du dit règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaire occupant ou titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble dans tous les droits et obligations en résultant.

Bruxelles, le