

21 FÉVRIER 1933

*Jouenne  
Desj*

L'an MIL NEUF CENT SOIXANTE-ET-UN,  
Le QUINZE SEPTEMBRE  
Devant nous, Maurice HENDRICK, notaire à Schaerbeek.  
A comparu :

La société de personnes à responsabilité limitée "ENTREPRISES AMELINCKX", établie à Anvers, rue Dambrugge, numéro 306, constituée sous la raison sociale "ENTREPRISES GENERAUX FRANCOIS AMELINCKX", en vertu d'un acte passé devant le notaire Van Higem, à Anvers, le dix mai mil neuf cent trente-huit, publié aux annexes du "Moniteur Belge" du vingt-neuf mai suivant, sous le numéro 8848, et dont l'ancienne raison sociale a été changée en la raison sociale actuelle, suivant acte reçu par le notaire Van Winckel, à Anvers, le vingt-quatre mars mil neuf cent cinquante-huit, publié aux annexes du "Moniteur Belge" du douze avril suivant, sous le numéro 7117.

Ici représentée par Monsieur Louis TASSCUL, architecte, demeurant à Anderlecht, boulevard Félix Paulsen, numéro 56, en vertu d'une procuration lui conférée par Monsieur François Amelinckx, administrateur de sociétés, demeurant à Anvers, rue Dambrugge, 303, agissant en sa qualité d'unique gérant de la dite société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Amelinckx", suivant acte reçu par le notaire Francis Louveaux, à Bruxelles, le vingt-cinq janvier mil neuf cent soixante-et-un, dont une expédition demeurera ci-annexée.

Laquelle comparante, représentée comme il est dit, préalablement à l'acte de base objet des présentes, nous a exposé ce qui suit:

I) Qu'elle est propriétaire du bien suivant:  
Commune de SCHAEERBEEK.

Une parcelle de terrain sise à front du boulevard Léopold III, à l'angle de la future rue de Genève, d'une superficie de quarante-huit ares cinquante-huit centiares, cadastrée ou ayant été cadastrée 41ème division, partie des numéros 97/b et 98/o/2, tenant ou ayant tenu du devant au boulevard Léopold-III, de gauche à la parcelle à céder à la Commune de Schaerbeek, dont question ci-après, limitée par le sentier numéro 55 formant la limite des Communes de Schaerbeek et d'Evere, du fond à Monsieur Fr. Michaux et à C. Zeimes-Michaux, de droite à la "Société Coopérative de Locataires et de Construction d'Habitations et Logements Familiaux", à Schaerbeek."

Tel et ainsi que ce terrain se trouve figuré en teinte rose au plan annexé à l'acte de vente passé devant le notaire Hendrick, à Schaerbeek, soussigné, le dix mars mil neuf cent soixante-et-un, dont question ci-après, étant observé que le terrain figurant au dit plan a une superficie totale de cinquante-sept ares trente-cinq centiares, mais, qu'aux termes du dit acte, une superficie de huit ares septante-

Modifications au

Règlement Général de Co-Propriété

1° approuvées en Assemblée Générale du 05-06-1964  
(en ce qui concerne le bloc B , soit donc le "41")  
et en Assemblée Générale Extraordinaire du 16-10-1964  
( en ce qui concerne l'ensemble de la co-propriété)

- a) Art. 27: L'acte de base stipule qu'en dérogation à l'art.27 du Règlement Général de Co-propriété l'administration de l'immeuble sera faite par les entreprises ANELINCKX pendant une période de dix ans prenant cours à l'achèvement de l'immeuble. Cette administration a été confiée à la sprl GERIM, les frais de gestion s'élevant à 35 fr. par appartement et par mois.
- b) Art. 27: Il est institué un Comité de surveillance composé de sept membres.  
Aucune procuration ne peut être établie au nom des membres du Comité de surveillance. (Art.19)  
Le nombre de procurations pouvant être confiées à une même personne est limité à cinq. (Art.19)
- c) Acte de base: La date d'entrée en vigueur de la communauté est fixée au 1er juin 1964 en ce qui concerne le Bloc B (41)
- d) Paiement des décomptes : 1 mois de la date d'envoi.  
Passé ce délai: amende de 100 fr. par mois de retard après envoi d'un premier rappel.  
Après 45 jours: envoi d'un 2e rappel avec annonce de mesures.  
Après 60 jours: assignation par huissier en précisant qu'en-déans les dix jours interviendra une décision du Tribunal.  
Tous les frais de poursuites sont à engager pour récupération à charge des propriétaires en défaut de paiement.

.../

2° approuvées en Assemblée Générale Extraordinaire du 30.03.65

- 
- a) Art.27: Nouvelles conditions convenues avec GERIM:
    - 25 fr. par mois et par appartement
    - 3'000 fr. par an pour frais d'administration
    - 2 décomptes semestriels / 2 demandes d'avance
  - b) Art.27: Nouveau Comité de Gérance (mandats d'un an):
    - composé de: 1 co-gérant rémunéré (20fr. par appart/mois)
    - 7 membres (1 président et 6 assesseurs)
    - 2 contrôleurs comptables.
  - c) Acte de base: La date d'entrée en vigueur de la communauté générale est fixée au 22.03.65 (505/2'000 du bloc A)
  - d) Paiement des décomptes: Confirmation des dispositions arrêtées en Assemblées Générales des 05-06 et 16-10-1954.

3° approuvées en Assemblée Générale du 03-03-1967, en conformité avec les art. 11 et 22 du R.G. de co-propriété:

---

- a) Art.20: L'assemblée ne peut délibérer que si plus de la moitié des propriétaires d'appartements sont présents ou représentés.
  - b) Art.30: Désignation d'un contrôleur comptable suppléant.
  - c) Art.27: GERIM ayant réduit de 3'000 à 2'000 fr. le forfait trimestriel, il est convenu de porter de 20 à 30 fr./mois la rémunération du co-gérant, désormais reliée à l'index.
- 4° approuvée en Assemblée Générale du 20-03-70.

---

Art.27: Augmentation de 5 fr/app./mois de la rémunération du co-gérant (donc 35 fr. au lieu de 30 fr.)

EXTRAITS

=====

Acte de base n° 6725

Page 3 - Division première - Description de l'immeuble

I. Parties communes de l'immeuble :

La superficie totale du terrain, soit 48 à 58 ca, les locaux pour compteurs, cabine de transformation, la conciergerie, les dégagements, les locaux de chauffage et du vide-poubelle, les escaliers, l'entrée de garage, les cours ouvertes et couvertes, les deux entrées générales, les jardins, les paliers, les escaliers, les cages d'ascenseurs et les ascenseurs, toutes les parties indiquées comme communes dans le règlement général de co-propriété et, en général, tous locaux, parties et éléments d'usage commun ou d'utilité commune des propriétaires.

II. Parties privatives :

a) Sous-sol :

1) Quarante-trois garages avec accès sur cour, soit trente deux garages "box" désignés GB1 à GB.32 et onze garages dits garage "Peinture" désignés GP22 à GP32

RG de co-propriété

p. 7 - chap. 2 - art. 5

Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative 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 emporte ipso facto la disposition de la partie indivise, sans que la sortie d'indivision puisse être demandée pour quelque motif que ce soi

Assemblée Générale Extraordinaire du 16-10-1964

Art. 27: Il est institué un Comité de surveillance composé de sept membres.

Aucune procuration ne peut être établie au nom des membres du Comité de surveillance. (Art.19)

Le nombre de procurations pouvant être confiées à une même personne est limité à cinq. (Art.19)

Assemblée Générale du 12-03-71

Art.19: Représentation éventuelle des co-propriétaires.

- un propriétaire empêché peut se faire représenter pour une durée déterminée par une tierce personne par un mandat sous seing privé.
- un mandataire non propriétaire ne pourra faire partie d'un des organes de gérance.
- tout propriétaire, qu'il occupe son appartement ou non pourra faire partie du Comité de Gestion.

(Voir aussi art 27)

sept centiares, doit être cédée par la société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Amelinckx" préqualifiée, à l'Administration Communale de Schaerbeek, pour former une partie de la future assiette de la dite rue de Genève.

Ce terrain appartient à la société comparante pour l'avoir acquis à concurrence des superficies indiquées ci-dessus, de la "Société Coopérative de Locataires et de Construction d'Habitations et Logements Familiaux", ayant son siège à l'Hôtel Communal de Schaerbeek, aux termes d'un acte passé devant le notaire Hendrick soussigné, le dix mars mil neuf cent soixante-et-un, transcrit au 3<sup>me</sup> bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-trois mars suivant, volume 5329, numéro 6.

La "Société Coopérative de Locataires et de Construction d'Habitations et Logements Familiaux" était propriétaire de ce terrain pour l'avoir acquis, sous une plus grande contenance, de la "Société Intercommunale des Voies d'Accès à l'Aérodrome de Bruxelles", en abrégé "Siva", société coopérative, ayant son siège à Bruxelles, rue de la Loi, 14, aux termes d'un acte administratif passé le onze janvier mil neuf cent cinquante-six, devant Robert Vande Velde, chef de bureau à l'Administration Centrale de l'Enregistrement et des Domaines, ayant agi en exécution des articles 9, littera B, et 25 des statuts de la dite société "Siva", lesquels ont été approuvés par l'article cinq de la loi du trente juillet mil neuf cent trente-deux, publié au "Moniteur Belge" des quinze/seize et dix-sept août mil neuf cent trente-deux, le dit acte transcrit au 3<sup>me</sup> bureau des Hypothèques à Bruxelles le sept février mil neuf cent cinquante-six, volume 4633, numéro 4.

2) Que sur le bien précédent, la société comparante a entrepris la construction d'un immeuble à appartements, comportant sous-sol, rez-de-chaussée, bel étage et onze étages, le tout ci-après décrit.

Qu'elle a l'intention de vendre séparément le gros œuvre des appartements, garages et autres parties privatives à construire ou en cours de construction, qui composeront l'édifice, ensemble avec leurs quotités indivises dans le terrain et dans les autres parties communes de l'immeuble.

3) Qu'en vue de ces ventes, et désirant opérer la division horizontale de la propriété, la société comparante a décidé de placer l'immeuble sous le régime de la copropriété en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

La société comparante, par l'organe de son représentant, déclare opérer la division de l'immeuble par appartements, garages et autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté, actée au présent acte, crée dès ce moment les appartements, garages et autres locaux privatifs dont la description détaillée ci-après, en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre viifs ou à cause de mort et de tous contrats

S de copropriété  
(deuxième annexe)

Chacun de ces appartements, garages et locaux privatif comporte :

- a) une partie en propriété privative et exclusive.
- b) un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

La création de ces appartements, garages et locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds. Les parties communes sont divisées en quatre mille/quatre millièmes (4.000/4.000-mes). Elles sont en copropriété et indivision forcée.

Les appartements, garages et locaux privatifs sont décrits dans cet acte et figurent et sont mentionnés aux plans et autres documents annexés au présent acte, lequel acte avec ses annexes détermine les locaux et éléments qui sont privatifs et les parties communes, ainsi que la répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble.

A cette fin, la société comparante déclare établir par les présentes l'acte de base de l'opération qui en forme le foyer juridique, lequel acte de base comprend:

- a) la description détaillée de l'immeuble
- b) le cahier général des charges relatif à la construction de l'immeuble et le règlement général
- c) des dispositions diverses.
- d) en annexe, et à titre indicatif, les plans de l'immeuble, les plans de situation, des sous-sols du rez-de-chaussée, du bel étage et des étages reliés en une annexe (troisième annexe).

#### DIVISION PREMIÈRE.

##### Description de l'immeuble.

###### I - Parties communes de l'immeuble :

La superficie totale du terrain, soit quarante-huit ares cinquante-huit centiares, les locaux pour compteurs cabine de transformation, la conciergerie, les dégagements, les locaux du chauffage et du vide poubelle, les escaliers, l'entrée des garages, les cours ouverte et couverte, les deux entrées générales, les jardinets, les paliers, les escaliers, les cages d'ascenseurs et les ascenseurs; toutes les parties indiquées comme communes dans le règlement général de copropriété et, en général, tous locaux, parties et éléments d'usage commun ou d'utilité commune des propriétaires.

###### II - Parties privatives :

###### a) Sous-sol :

1) Quarante-trois garages avec accès sur cour, soit trente-deux garages "box" désignés G.B. I à G.B. 32 et onze garages, dits garage "Peinture", désignés G.P. 22 à G.P. 32.

2) Cinq chambres de réserve, désignées R.I à R.5.

3) Quatorze grandes caves désignées C. I à C. I4 et cent cinq petites caves désignées c. 1 à c. I05.

La totalité de ces caves, sans quotités dans les parties communes.

4

Ces caves et réserves sont destinées à dépendre de l'un ou de l'autre des appartements dont l'immeuble sera composé. Les aliénations de ces caves et réserves ne seront permises qu'entre copropriétaires de l'immeuble.

La société comparante se réserve la faculté de réduire ou d'augmenter le nombre de ces caves.

b) Rez-de-chaussée :

Le rez-de-chaussée comprend seize appartements :

- Les appartements R.A. et R.N. comprenant chacun: hall, living, cuisine, chambre de bain avec water-closet, une chambre à coucher.
- Les appartements R.B., R.C., R.K. et R.M. comprenant chacun: hall, living, cuisine, water-closet, chambre de bain, deux chambres à coucher.
- Les appartements "studio" S.1, S.2, S.3 et S.4, comprenant chacun: hall, living, cuisine, chambre de bain avec water-closet.
- Les appartements R.G. et R.H., comprenant chacun: hall, living, cuisine, water-closet, chambre de bain, deux chambres à coucher.
- Les appartements R.D. et R.L., situés à l'arrière de l'immeuble, comprenant chacun: hall, living, cuisine, chambre de bain avec water-closet, deux chambres à coucher.
- Les appartements "studio" S.5 et S.6, situés à l'arrière de l'immeuble, comprenant chacun: hall, living, cuisine, chambre de bain avec water-closet.

c) Le bel étage et les onze étages :

- Le bel étage, le premier, le deuxième, le troisième, le quatrième, le cinquième, le sixième, le septième, le huitième, le neuvième et le dixième étage sont tous, en principe, identiques. Ils comprennent chacun quatorze appartements, désignés par étage(de gauche à droite) :

Bel étage: B.E.A, B.E.B, B.E.C, B.E.D, B.E.E, B.E.F, B.E.G, B.E.H, B.E.I, B.E.J, B.E.K, B.E.L, B.E.M et B.E.N.

Premier étage: A.I, B.I, C.I, D.I, E.I, F.I, G.I, H.I, I.I, J.I, K.I, L.I, M.I et N.I.

Deuxième étage: A.2, B.2, C.2, D.2, E.2, F.2, G.2, H.2, I.2, J.2, K.2, L.2, M.2 et N.2.

Troisième étage: A.3, B.3, C.3, D.3, E.3, F.3, G.3, H.3, I.3, J.3, K.3, L.3, M.3 et N.3.

Quatrième étage: A.4, B.4, C.4, D.4, E.4, F.4, G.4, H.4, I.4, J.4, K.4, L.4, M.4 et N.4.

Cinquième étage: A.5, B.5, C.5, D.5, E.5, F.5, G.5, H.5, I.5, J.5, K.5, L.5, M.5 et N.5.

Sixième étage: A.6, B.6, C.6, D.6, E.6, F.6, G.6, H.6, I.6, J.6, K.6, L.6, M.6 et N.6.

Septième étage: A.7, B.7, C.7, D.7, E.7, F.7, G.7, H.7, I.7, J.7, K.7, L.7, M.7 et N.7.

Huitième étage: A.8, B.8, C.8, D.8, E.8, F.8, G.8, H.8, I.8, J.8, K.8, L.8, M.8 et N.8.

Neuvième étage: A.9, B.9, C.9, D.9, E.9, F.9, G.9,  
H.9, I.9, J.9, K.9, L.9, M.9 et N.9  
Dixième étage: A.10, B.10, C.10, D.10, E.10, F.10,  
G.10, H.10, I.10, J.10, K.10, L.10,  
M.10 et N.10.

Au onzième étage, il y a huit appartements désignés  
D.II, E.II, I.II, C.II, H.II, L.II et L.II.

Les appartements du bel étage et des onze étages  
comprènnent chacun: hall, living, cuisine, water-closet,  
chambre de bain, deux chambres à coucher et terrasse, à  
l'exception des appartements B.E.A, A.1, A.2, A.3, A.4,  
A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10 et B.E.N, N.1, N.2, N.3, N.4,  
N.5, N.6, N.7, N.8, N.9 et N.10, qui comprennent chacun:  
- Hall, living, cuisine, chambre de bain avec water  
closet, une chambre à coucher et terrasse.

#### DIVISION DEUXIÈME.

Répartition des quotités dans le terrain et les au-  
tres parties communes de l'immeuble.

Les appartements, garages et autres parties privati-  
ves, appartiendront en propriété privative et exclusive à  
leurs propriétaires respectifs, qui en même temps seront  
propriétaires des parties communes y rattachées comme ac-  
cessoires. Les parties privatives comprennent en coproprié-  
té et indivision forcée, les quotités ci-après déterminées  
par la société comparante dans les parties communes divi-  
sées en quatre mille/quatre millièmes.

1) Les cinq chambres de réserve, chacune un/quatre millième, soit ensemble cinq/quatre millièmes	5/4.000
2) Les onze garages "peirture", chacun un/quatre millième, soit ensemble onze/quatre millièmes.....	II/4.000
3) Les trente-deux garages "box", cha- cun un/quatre millième, soit ensemble trente- deux/quatre millièmes.....	32/4.000
4) Les deux appartements "studio" S.1 et S.4, chacun dix-sept/quatre millièmes, soit ensemble trente-quatre/quatre millièmes	34/4.000
5) Les quatre appartements "studio" S.2, S.3, S.5 et S.6, chacun quatorze et de- mi/quatre millièmes, soit ensemble cinquante- huit/quatre millièmes.....	58/4.000
6) Les deux appartements R.A et R.M., chacun dix-neuf/quatre millièmes, soit ensem- ble trente-huit/quatre millièmes.....	38/4.000
7) Les six appartements R.B, R.C, R.G, R.H, R.K et R.M, chacun vingt-trois/quatre millièmes, soit ensemble cent trente-huit/ quatre millièmes.....	I38/4.000
8) Les deux appartements R.D. et R.L., chacun vingt-trois/quatre millièmes, soit en- semble quarante-six/quatre millièmes.....	46/4.000
99) Les vingt-deux appartements B.E.A,	362/4.000

	Report	362/4.000
A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10 et B.E.N, N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8, N.9 et N.10, chacun dix-neuf/quatre millièmes, soit ensemble quatre cent dix-huit/ quatre millièmes.....	418/4.000	
10) Les cent quarante autres apparte- ments, chacun vingt-trois/quatre millièmes, soit ensemble trois mille deux cent vingt/qua- tre millièmes.....	3.220/4.000	
Soit au total: quatre mille/quatre mil- lièmes.....	4.000/4.000	
		=====

Remarque générale :

La répartition interne des appartements est, en prin-  
cipe, telle que figurée aux plans, mais est susceptible de  
changements au gré des amateurs.

La répartition de chaque niveau ou étage, est égale-  
ment susceptible de modifications, soit par l'accouplement  
de deux ou plusieurs appartements, soit par une distribution  
différente de l'espace. Egalelement, une ou plusieurs pièces  
pourront être prélevées sur un appartement pour être join-  
tes à un appartement voisin, et les modifications aux char-  
ges et répartition des quotités indivises seront décrites  
dans les actes de vente.

DIVISION TROISIEME.

Règlement général de copropriété.

Dans le but de conjurer toutes difficultés et contes-  
tations entre les propriétaires futurs de l'immeuble, dans  
les rapports de voisinage et de copropriété, la société  
comparante a établi les clauses et conditions du règlement  
de copropriété ou statut immobilier, clauses et conditions  
auxquelles tous propriétaires, usufruitiers, nus proprié-  
taires, locataires, usagers, occupants et autres ayants-  
droit, seront tenus personnellement de se conformer. Par  
le seul fait d'être devenu propriétaire ou ayant droit à un  
titre quelconque d'une partie de l'immeuble, le nouvel in-  
téressé se trouve subrogé de plein droit dans tous les  
droits et obligations qui résultent du statut immobilier et  
des décisions des assemblées générales prises régulièrement.

Tous les propriétaires devront avertir leurs cession-  
naires à tous titres de ce fait et, en outre, ils subroge-  
ront de manière expresse leurs successeurs à tous titres  
dans ces droits et obligations.

Un exemplaire du règlement de copropriété, destiné à  
faire partie intégrante du présent acte, a été approuvé et  
signé "ne varietur" par la comparante et le notaire soussi-  
gné, lequel exemplaire restera ci-annexé.

En outre, par dérogation aux clauses du dit règlement  
de copropriété, il est stipulé :

CONDITIONS ET CHARGES.

Les acquéreurs des quotités du bien immobilier (ter-  
rain et/ou construction érigée) sont tenus de prendre à leur

7.

compte les conditions de servitudes actives et passives, visibles et occultes qui grèvent ce terrain et/ou l'immeuble, ainsi que le paiement d'après les quotités respectives de toutes les fournitures et travaux exécutés directement et indirectement par les autorités publiques quelconques, aux trottoirs, éclairage public, voirie, trottoirs provisoires, nouveaux pavages et asphaltages et/ou pavages de la rue ou du boulevard, nouveaux égouts, etc. et cela depuis la date d'introduction de la demande d'autorisation de bâtir l'édifice.

/bordures et Si les "Entreprises Amelinckx" ont été amenées à faire l'avance et/ou paiement pour compte des propriétaires futurs de ces quotités, les acquéreurs s'engagent dès à présent, à rembourser ces avances et/ou paiements d'après leur quotités respectives.

Les parties privatives avec leurs quotités dans les parties communes, dont le terrain, dans l'immeuble objet du présent acte, seront vendues aux acquéreurs avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, qui peuvent en dépendre ou y être rattachées.

Les clauses, conditions et obligations stipulées dans le cahier des charges et dans le règlement général de co-propriété sont applicables pour les acquéreurs et leurs ayants-droit.

Les clauses de ce règlement, dans lesquelles les Entreprises Amelinckx pourraient avoir un intérêt quelconque, entre autres les articles 31, 37 et 49, ne pourront être modifiées sans le consentement écrit de la société comparaute.

#### 2° - Cahier des charges.

Le cahier des charges dont question ci-dessus et notamment le chapitre deux, deuxième alinéa, est complété par la clause suivante: "La hausse obligatoire d'après accord "collectif s'entend pour l'augmentation totale, charges, "frais et bénéfices compris, d'après les barèmes officiels "de la Fédération de la Construction et cela depuis la date "de la signature de l'option d'acquisition. Pour fixer le "montant de cette augmentation, il est stipulé que les salaires interviennent pour quarante-cinq pour cent dans le "prix de la construction, tel que ce prix a été fixé dans "les conventions d'achat, abstraction faite uniquement de "la valeur des quotités du terrain".

#### 3° - Taxe de bâtie.

La taxe communale de bâtie, appelée également taxe sur le volume, et dont le taux peut varier pour chaque commune, due pour la construction de l'immeuble, objet du présent acte, sera à charge des acquéreurs d'appartements et autres parties privatives et cela en proportion du nombre de leurs quotités dans les parties communes. Cette façon de calculer est arrêtée irrévocablement et forfaitairement et les acquéreurs ne pourront pas la contester, même si le cubage de leur construction n'est pas proportionnel aux quo-

tités dans les parties communes.

Si les Entreprises Amelinckx avaient déjà effectué le paiement de cette taxe, en tout ou en partie, les acquéreurs devront rembourser leur quote-part, fixée comme exposé ci-dessus, aux Entreprises Amelinckx, à première demande.

4° - Appartements.

Aux étages, un bureau privé de premier standing est admis, soit à l'usage d'une profession libérale, d'un commerce ou d'une société commerciale, occupant maximum deux employés, mais sans que l'exercice de cette profession n'entraîne la réception de clientèle.- Toute publicité visible de l'extérieur est interdite.

5° - Les locaux du rez-de-chaussée.

Le rez-de-chaussée est destiné à être affecté à des professions libérales, (comme notaires, avocats, médecins, cabinet esthétique médicale, architectes) des bureaux et de magasins de luxe, le tout d'un standing en harmonie avec la classe de l'immeuble et du quartier.

6° - Publicité.

a) La publicité pour le rez-de-chaussée n'est permise que sous forme d'enseignes lumineuses ou autres, placées à l'intérieur des fenêtres. Cette publicité sera toutefois discrète et de bon goût de façon à cadrer avec le caractère résidentiel de l'immeuble et du quartier où il se trouve.

b) Aucune publicité n'est admise à la façade de l'immeuble.

7° - Plaques en cuivre.

En dérogation de l'article 11, paragraphe i) du règlement de copropriété ici annexé, les exploitants du rez-de chaussée sont autorisés à placer à la façade une plaque en cuivre de maximum 20 sur 30 centimètres.

8° - Réserve de mitoyenneté.

La société comparante "Entreprises Amelinckx" se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune, des fonds limitrophes. Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la dite société "Entreprises Amelinckx" de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, la dite société "Entreprise Amelinckx" a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance. Cette réserve de droit de mitoyenneté ne peut engendrer pour la dite société l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des co-propriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prê-

ter gracieusement tous concours dès qu'ils en seront requis sous peine de dommages-intérêts.

9° - Gestion.

Par dérogation à l'article 27 du Cahier Général des Charges - Règlement Général de Copropriété, il est expressément convenu et accepté que la gestion de l'immeuble sera assurée par les Entreprises Amelinckx ou par une société ou personne à désigner par elle, durant une période de dix ans à partir de l'achèvement de l'immeuble; toutefois, les Entreprises Amelinckx seules auront la faculté de renoncer à cette gestion à tous moments, sans préavis ni indemnités quelconques.

Cette administration comprend entre autres toutes les attributions qui, en vertu du règlement de copropriété, ressortent des fonctions du syndic.

Ainsi chaque propriétaire sera tenu pendant ce terme de dix ans de fournir aux Entreprises Amelinckx et/ou à la personne ou société indiquée par elle, sa part contributive dans les frais et charges communes, y compris la rémunération normale pour l'exécution de l'administration.

L'assemblée générale aura à désigner un ou deux contrôleurs chargés de la vérification des pièces justificatives, état financier, etc., ayant trait à la gestion de l'immeuble.

10° - Chambres de réserve et caves.

Aussi longtemps que les chambres de réserve et les caves ne sont pas vendues, elles restent la propriété privative des Entreprises Amelinckx et ce pour un délai maximum de vingt ans à partir de ce jour. Après ce terme, les chambres de réserve et les caves non vendues deviendront propriété commune de l'immeuble.

11° - Foyers ouverts.

Dans les locaux faisant partie de l'immeuble, les foyers ouverts ne pourront servir que de décoration; il est interdit de les employer comme feux ouverts et d'y brûler quelque combustible que ce soit; seuls y pourront être employés des appareils de chauffage d'appoint au gaz ou à l'électricité.

12° - Canalisations.

Les tuyaux d'écoulements, les conduites d'électricité, d'eau et de gaz, les canalisations diverses, etc. pourront traverser les caves, réserves et garages en longeant les parois des plafonds. Les usagers ou propriétaires de celles-ci n'ont de ce fait aucun droit à une indemnisation et devront donner libre accès pour y effectuer, le cas échéant, toutes réparations.

13° - Assurances.

Les Entreprises Amelinckx couvrent les assurances incendie et autres risques dès le début de la construction de l'immeuble, à des taux favorables auprès de compagnies de premier ordre.

La communauté doit reprendre cette ou ces polices pour la période prévue dans les contrats.

14° - Supplément pour chauffage.

En exécution de l'alinéa 6 du chapitre cinq du Cahier Général des Charges, le montant de la dépense supplémentaire pour l'installation destinée à consommer du fuel lourd est arrêté forfaitairement à deux cent cinquante mille francs, qui devra être supporté par chacun des propriétaires au prorata de leurs quotités respectives.

*ouvrage de  
l'entrepreneur  
de la vente  
de son immeuble*

15° - La société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Amelinckx" se réserve le droit d'apporter des modifications à la disposition intérieure des appartements ou autres locaux privatifs, indiqués aux plans et à la description ci-avant et ce, soit avant la vente, de son propre chef, soit après, à la demande des acquéreurs d'appartements ou autres locaux privatifs ou moyennant leur accord.

De la même manière, une partie d'un local privatif d'un même étage pourra être ajoutée à un autre en y rattachant un nombre proportionnel de quotités dans les parties communes, tel qu'il est fixé ci-avant.

16° - Ascenseurs.

Les ascenseurs desservant les appartements A, B, C, D, E et M, N, K, L, J, fonctionneront comme suit:

Chaque ascenseur de gauche desservira les étages impairs et chaque ascenseur de droite desservira les étages pairs.

Aucun ascenseur ne desservira les caves.

17° - Jardin.

L'aménagement et l'entretien de la zone de recul et des jardins autour de la construction seront établis aux soins et frais des copropriétaires, au prorata de leurs quotités respectives; toutefois, les murets à front des

18° - Bail emphytéotique.

Dans le cas où la Régie d'Electricité imposerait une cabine de transformation, haute tension, dans l'immeuble objet de cet acte, la société comparante, agissant pour son compte et se portant fort comme mandataire irrévocable des futurs propriétaires de l'immeuble est autorisée :

a) à négocier dès à présent avec la régie de l'électricité l'utilisation de l'emplacement nécessaire à cette fin.

b) à signer le bail emphytéotique concernant l'emplacement et l'occupation de ce local par la Régie d'Electricité.

Par la signature d'un acte d'acquisition d'une partie privative de l'immeuble, les futurs propriétaires seront censés avoir donné à la société comparante le mandat dont question ci-dessus.

19° - Appareil anti-calcaire.

Les frais de la fourniture et de la pose d'un décalcarisateur de l'eau sont à charge des copropriétaires en proportion des quotités de leur appartement. Cet appareil sera placé par les Entreprises Amelinckx. Les acquéreurs rembourseront ces frais aux Entreprises Amelinckx à la première demande.

20° - Vente garages.

Les garages peuvent être cédés par les Entreprises Amelineckx ou par leurs acquéreurs à des personnes physiques ou morales qui ne sont pas copropriétaires de l'immeuble.

21° - Vide-poubelle et prise d'antenne télévision.

Tous les appartements comprennent un vide-poubelle et une prise d'antenne de télévision, à l'exception des appartements S.5 et S.6 au rez-de-chaussée, qui devront utiliser un vide-poubelle commun situé dans le dégagement de l'entrée et ne comprennent pas de prise d'antenne de télévision.

22° - Pour répondre aux exigences du service des Pompiers de la Commune de Schaerbeek, toutes les terrasses seront communicantes au moyen d'un portillon de cinquante centimètres de largeur.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu au siège social de la société comparante.

DONT ACTE.

Passé à Schaerbeek.

Lecture faite, la société comparante, représentée comme dit est, a signé ainsi que nous, notaire.

(Suivent les signatures).

Enregistré six rôles, quatre renvois à Schaerbeek A.C. et Successions I, le dix-huit septembre 1900 soixante-un, volume 23, folio 36, case 20. Reçu: cent francs. Le receveur: (signé) Collin.

*Collin 220*

**EXTRAITS**

=====

Acte de base n° 6725

Page 3 - Division première - Description de l'immeuble

I. Parties communes de l'immeuble :

La superficie totale du terrain, soit 48 à 58 ca, les locaux pour compteurs, cabine de transformation, la conciergerie, les dégagements, les locaux de chauffage et du vide-poubelle, les escaliers, l'entrée de garage, les cours ouvertes et couvertes, les deux entrées générales, les jardins, les paliers, les escaliers, les cages d'ascenseurs et les ascenseurs, toutes les parties indiquées comme communes dans le règlement général de co-propriété et, en général, tous locaux, parties et éléments d'usage commun ou d'utilité commune des propriétaires.

II. Parties privatives :

a) Sous-sol :

1) Quarante-trois garages avec accès sur cour, soit trente deux garages " box " désignés GB1 à GB.32 et onze garages dits garage " Peinture " désignés GP22 à GP32

RG de co-propriété

p. 7 - chap. 2 - art. 5

Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative 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 emporte ipso facto la disposition de la partie indivise, sans que la sortie d'indivision puisse être demandée pour quelque motif que ce soit.

## Règlement Général de co-propriété.

### CHAPITRE 1 EXPOSE

#### Article premier

Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou civiles qui possèdent actuellement ou qui posséderont dans la suite une partie quelconque de l'immeuble.

Ce règlement forme ainsi la loi de tous les copropriétaires et il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront ci-après formulées.

#### Article 2.

Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent :

- a) les droits et obligations concernant la propriété 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 à l'exception des stipulations de l'article 21 de ce règlement. 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-dessous.

### CHAPITRE 2 PROPRIETE IMMOBILIÈRE DROITS DE PROPRIÉTÉ

#### Article 3.

L'ensemble de l'immeuble auquel le présent règlement se rapporte se compose : d'une propriété à savoir un immeuble à appartements, sur et avec terrain et dépendances, comme décrit dans l'acte de base auquel ce règlement est annexé.

#### Article 4.

La propriété se composera d'un sous-sol, rez-de-chaussée et étages d'après description de l'acte de base auquel ce règlement est annexé.

#### Article 5.

Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative 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 emporte ipso facto, la disposition de la partie indivise, sans que la sortie d'indivision puisse être demandée pour quelque motif que ce soit.

L'aliénation, sous quelque forme que ce soit, de la partie privative entraîne de plein droit l'aliénation de la partie indivise correspondante.

L'hypothèque sur la partie privative porte en même temps sur la partie indivise correspondante.

#### Article 6.

La partie privative comprend nécessairement un ensemble entier.

L'étendue et la composition de chaque ensemble se trouvent indiqués sur le plan ci-joint, qui sera déposé en l'étude du notaire, avec un exemplaire du présent règlement, de manière à former ainsi la charte de l'immeuble.

#### Article 7.

Le propriétaire d'un ensemble peut disposer, sous les restrictions ci-après, de tout l'espace compris dans les limites en hauteur, longueur et largeur de son appartement. Il est propriétaire de tout ce qui est compris dans cet espace et notamment de la porte d'entrée de l'ensemble avec ses accessoires extérieurs, des plafonds, planchers et dallages, ainsi que des caves qui en dépendent, des poutres, voûtes et hourdis de toute nature sous les planchers et dallages du même appartement avec sa cave, des fenêtres ou loggia sur rue, cour, jardin et courette avec leurs vitres, volets, persiennes et garde-corps, de toutes les canalisations intérieures desservant l'ensemble des compteurs y relatifs, des murs et cloisons séparant les chambres, couloirs et autres pièces de l'ensemble, de la mitoyenneté des murs séparant entre eux, soit les ensembles, soit les caves, ainsi que de la surface intérieure des autres murs.

#### Article 8.

Il est également propriétaire des gaines de cheminées et de toutes canalisations traversant son ensemble, mais destinées à l'usage des ensembles du dessus ou du dessous; toutefois, cette dernière propriété n'existe qu'avec la servitude de permettre aux propriétaires auxquels les gaines et canalisations sont affectées, de faire à celles-ci tous les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement qui seront jugés nécessaires et sans pouvoir réclamer de ce chef aucune indemnité. La servitude dont il s'agit entraîne pour le propriétaire, la défense de faire quoi que ce soit qui puisse nuire à l'usage normal des dites gaines et canalisations.

Chaque propriétaire d'un appartement, construit avec cheminée, ne peut utiliser que la conduite secondaire. Tout raccordement à la conduite-mère est strictement défendu.

Surtout en cas d'installation d'un feu ouvert le raccordement se fera exclusivement à la conduite secondaire.

#### Article 9.

Chaque propriétaire est, en même temps que de sa partie privative, également propriétaire, sans que l'une puisse être séparée de l'autre, d'une partie indivise composée :

- a) d'une quotité indivise dans le sol sur lequel le bâtiment est (ou sera) construit ainsi que dans le sol des cours, courettes, jardins et toutes autres dépendances. Il est toutefois expressément entendu que les jardins et/ou cours intérieurs auxquels seuls les appartements du rez-de-chaussée ont accès ne peuvent jamais être utilisés par les autres propriétaires des étages supérieurs.

Ces jardins et/ou cours restent par contre en jouissance perpétuelle du ou des appartements qui y ont accès et dont le propriétaires ont par conséquent la charge d'en assurer le bon entretien à leurs frais, risques et périls.

- b) d'une quotité indivise de même valeur numérique dans toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un propriétaire d'ensemble et notamment dans les trottoirs, les fondations, les murs séparant des cages d'escaliers, les ascenseurs et autres, les murs extérieurs, y compris expressément les murs de façade, l'escalier, les ascenseurs, l'escalier de service, la loge du concierge avec accessoires, la chaufferie avec son contenu et sa cave à combustible, le local pour compteurs, le local pour bicyclettes, le dépôt d'immondices, le vestibule et la porte d'entrée, les paliers, les portes de séparation entre couloirs en dehors des appartements, les plafonds, planchers, dallages de toutes les parties indivises, les poutres, voûtes et hourdis de toute nature, tous les planchers ou dallages des mêmes parties indivises, les conduits de fumée venant de la chaufferie et ne passant pas dans les ensembles, les gaines et tuyaux de toute nature ne se trouvant pas à l'intérieur, la toiture, les corps et têtes de cheminées dans la toiture et au-dessus.

#### Article 10.

Les quotités dont chaque propriétaire est en même temps propriétaire dans les parties indivises, sont calculées d'après la valeur relative des ensembles avec leurs accessoires. Le calcul de ces quotités est accepté comme exact par tous ceux qui sont, ou deviendront, propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble, sans réclamation ultérieure pour quelque cause que ce soit. La valeur intrinsèque totale de tous les ensembles avec leurs accessoires et divisée en quotités, réparties comme indiqué dans l'acte de base.

## USAGE DES DROITS DE PROPRIETE

### Article 11.

Les propriétaires peuvent jouir et disposer de leur propriété, la grever d'hypothèque ou d'autres droits réels comme peut le faire tout propriétaire d'immeuble, néanmoins il est formellement interdit :

- a) de modifier le caractère d'habitation de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble, c'est-à-dire que si l'immeuble a été, par exemple, aménagé à destination bourgeoise, cette destination devra être maintenue. L'exercice d'une profession libérale peut y être autorisé, pour autant qu'elle soit d'un standing cadrant avec le standing de l'immeuble, déterminé notamment par son occupation et sa situation.  
Les locaux du rez-de-chaussée et des sous-sols, peuvent être affectés à l'exercice d'une profession libérale d'un standing cadrant avec celui de l'immeuble et/ou d'un commerce de luxe, sauf disposition particulière de l'acte de base et du règlement de co-propriété, particulier à tel ou tel immeuble.
- b) d'apporter des modifications à la construction où à l'aspect des parties indivises ou communes, même si ces modifications étaient qualifiées améliorations;
- c) d'effectuer dans les parties privatives aucune modification ou aucun travail qui pourrait nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tout travail qui pourrait, ne fut-ce que d'une façon minime compromettre la solidité de l'immeuble, changer son caractère architectural ou simplement son aspect extérieur;
- d) de modifier la disposition, la forme ou la peinture de la porte d'entrée de l'appartement, des châssis, fenêtres ou balcons ainsi que de leurs volets, persiennes et garde-corps;
- e) de faire aucun travail, quel qu'il soit au gros œuvre de l'immeuble;
- f) d'aliéner partiellement un ensemble ou ses accessoires ou de faire aucun acte pouvant avoir pour conséquence la division, même temporaire, d'un ensemble en deux ou plusieurs parties;
- g) de diviser son ensemble pour le louer à plusieurs locataires; sauf reconstitution et observance du plan originale;
- h) de louer son ensemble ou d'en permettre l'occupation à des personnes qui, par leur genre de vie, modifieraient la tenue générale de l'immeuble ou qui refuseraient de se conformer, en tous points, au présent règlement;
- i) d'apposer ou de suspendre aux fenêtres, balcons ou autres parties extérieures quelconques, aucun écritage, aucune pancarte, réclame ou annonce de quelque nature que ce soit;  
Ceci est défendu sur toute la ligne et on peut tout au plus apposer une petite plaque nominative de maximum 5 x 10 cm., à la porte d'entrée de l'appartement ou à l'entrée principale.
- j) exercer dans l'immeuble toute activité quelconque ayant un caractère mal odorant, insalubre ou bruyant;
- k) il est précisé que l'acte de base notarial et les plans y annexés déterminent de façon irrévocable la destination qui peut être donnée à des ensembles non destinés exclusivement à l'habitation bourgeoise.

Tous différends relatifs à l'interprétation ou à l'application du présent article seront tranchés par voie d'arbitrage, pour autant que la moitié au moins des co-propriétaires représentant deux-tiers des quotités, le demande.

Chacune des parties désignera dans ce cas son arbitre lesquels à défaut d'accord, seront autorisés à s'ajointre un troisième arbitre chargé de les départager. A défaut d'accord entre eux sur cette désignation, le troisième arbitre sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de première instance du lieu où l'immeuble est érigé et ce à la requête de la partie la plus diligente.

Il en sera de même si l'une des deux parties sommée par l'autre par lettre recommandée à la poste, de désigner son arbitre, n'a pas procédé à cette désignation endéans les quinze jours du dépôt à la poste de l'envoi recommandé. Les arbitres statueront en amiables compositeurs et sans recours.

Les frais de l'arbitrage seront supportés par la partie succombante.

### Article 12.

Toute contravention aux stipulations de l'article 11 obligera, de plein droit, contrevenant à remettre toutes choses en leur état primitif et, en outre, à la réparation de tout préjudice matériel ou moral que pourraient avoir subi les autres propriétaires. Il n'en sera toutefois ainsi que si les travaux exécutés n'ont pas été autorisés conformément à l'article 22.

Assemblée Générale Extraordinaire du 16-10-1964

Art. 27: Il est institué un Comité de surveillance composé de sept membres.

Aucune procuration ne peut être établie au nom des membres du Comité de surveillance. (Art.19)

Le nombre de procurations pouvant être confiées à une même personne est limité à cinq. (Art.19)

Assemblée Générale du 12-03-71

Art.19: Représentation éventuelle des co-propriétaires.

- un propriétaire empêché peut se faire représenter pour une durée déterminée par une tierce personne par un mandat sous seing privé.
- un mandataire non propriétaire ne pourra faire partie d'un des organes de gérance.
- tout propriétaire, qu'il occupe son appartement ou non pourra faire partie du Comité de Gestion.

(Voir aussi art 27)

#### Article 13.

Tous ceux qui sont propriétaire d'une partie de l'immeuble prennent l'engagement formel de se conformer aux décisions de l'assemblée générale des propriétaires, constituée et délibérant suivant les règles ci-après formulées. Cet engagement est pris par les futurs, auxquels les propriétaires actuels s'obligent à imposer la condition de se conformer au dit engagement. Celui-ci sera, au surplus, obligatoire pour les dits futurs propriétaires, par le seul fait de leur accession à la propriété, cette dernière ne pouvant être transmise que sous la condition dont il s'agit, condition qui sera d'ailleurs portée à la connaissance des tiers par la transcription des présentes.

#### Article 14.

L'assemblée générale se compose de tous ceux qui sont propriétaires d'un appartement dans l'immeuble et/ou de toute autre partie de l'immeuble. Si un appartement appartient à plusieurs personnes, celles-ci doivent désigner un seul mandataire chargé de les représenter toutes à l'assemblée; faute de ce faire, il ne pourra être émis aucun vote pour les parts relatives à cet appartement. En ce cas les majorités seront comptées sans avoir égard aux parts en questions

#### Article 15.

Les convocations à l'assemblée générale seront envoyées par courrier ordinaire ou remises par porteur.

- + Elles doivent être envoyées dix jours francs avant l'assemblée.
- + Elles doivent, dans tous les cas, mentionner l'ordre du jour.

#### Article 16.

L'assemblée générale se réunit obligatoirement une fois par an au jour indiqué par le syndic. Cette assemblée ne sera pas convoquée pendant les mois de juin, juillet et août.

Elle se réunit encore chaque fois que le syndic, dont il sera question ci-après, le jugera nécessaire et aussi sur la demande écrite qui en sera faite au syndic par les propriétaires de deux appartements, au moyen d'une lettre recommandée collective. Ces séances se tiennent dans le local à indiquer sur les avis de convocation; soit dans l'immeuble même; soit ailleurs dans la ville.

#### Article 17.

Si dans les dix jours francs après l'envoi de la lettre recommandée prévue à l'article 16, le syndic n'a pas convoqué l'assemblée générale, les deux propriétaires, qui auront requis l'assemblée, pourront convoquer eux-mêmes celle-ci.

Deux propriétaires pourront encore convoquer directement et collectivement l'assemblée générale dans tous les cas où il n'y aurait pas de syndic en fonction.

#### Article 18.

L'assemblée est présidée par le syndic. Elle peut cependant décider qu'elle sera présidée non par le syndic, mais par un des propriétaires présents, et à défaut de syndic, l'assemblée sera présidée par le plus âgé des propriétaires présents. Le président est aidé par deux scrutateurs nommés immédiatement par l'assemblée. Les votes se font à haute voix ou par bulletins écrits suivant qu'en décidera chaque assemblée.

Chaque propriétaire a autant de voix qu'il possède de quotités entières dans l'immeuble; les fractions de quotités sont négligées. En cas d'égalité de voix, la proposition est rejetée.

#### Article 19.

Il est permis à tout propriétaire de se faire représenter à l'assemblée. Les procurations doivent spécialement être remises au président de la séance pour être annexées au procès-verbal. Une procuration peut toujours servir pour la seconde assemblée qui devrait se tenir après une première n'ayant pu délibérer pour n'avoir pas été en nombre.

#### Article 20.

L'assemblée ne peut délibérer que si plus de la moitié des propriétaires d'appartements sont présents, sans avoir égard au nombre de voix dont chaque propriétaire dispose.

Si l'assemblée n'est pas en nombre, elle doit être prorogée à trois semaines; elle sera reconvoquée dans la même forme et dans les délais que la première fois et avec le même ordre du jour. En ce cas, elle peut délibérer, quel que soit le nombre de propriétaires présents pourvu qu'il y ait au moins trois.

Art.20: L'assemblée ne peut délibérer que si plus de la moitié des propriétaires d'appartements sont présents ou représentés.

### Article 21.

L'assemblée générale est appelée à statuer relativement aux droits et obligations se rapportant au bien immobilier.

- 1° Sur les modifications à apporter dans le nombre des parts d'un ou de plusieurs copropriétaires;
- 2° sur tous les cas d'exercice des droits de propriété sur les parties communes, lorsque la situation ne résulte pas de dispositions du présent règlement et/ou l'acte de base.

Les délibérations, sur tous les points indiqués dans le présent article, ne seront valablement prises que si elles réunissent l'adhésion de 75 % du nombre des quotités présents ou représentés, qui prennent part au vote. La délibération sera par après établie par acte notarié.

### Article 22.

L'assemblée générale est appelée à statuer :

- 1° Sur les autorisations à accorder aux propriétaires dans les cas prévus à l'article 11 ci-devant.

Dans tous les cas prévus sous les lettres a) à f) inclus de cet article 11, l'autorisation ne peut être accordée qu'à la majorité des trois quarts en nombre de tous les propriétaires de l'immeuble et des trois quarts de voix prenant part au vote.

La décision devant être actée par notaire, elle liera la minorité comme la majorité de la même manière que si tous les copropriétaires s'étaient constitués en société.

Dans les cas prévus sous les lettres g) à j) de l'article 11, il suffit de la majorité prévue ci-après :

- 2° a) Sur les autorisations à donner aux propriétaires d'appartements qui voudraient établir des communications permanentes ou temporaires avec un immeuble voisin;
- b) Sur tous les cas d'application du présent règlement non expressément prévus ou au sujet desquels un litige se produirait;
- c) Sur tout ce qui concerne l'administration de l'immeuble ou son occupation, notamment sur l'application du présent règlement et sur les modifications à y apposer relativement à la dite administration;
- d) Sur la nomination du ou des agents chargés du soin de l'administration;
- e) Sur la gestion annuelle du syndic, sur la décharge à lui donner ou les actions à intenter éventuellement contre lui.

- 3° Sur les actions en justice à intenter au nom de tous copropriétaires de l'immeuble.

Sauf ce qu'il est dit ci-devant concernant l'article 11, lettre a) à f) inclus, dans tous les cas prévus au et 3° du présent article, les délibérations pourront être prises à la simple majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

### Article 23.

L'assemblée générale est encore appelée à prendre les décisions relatives à la reconstruction du bâtiment en cas de destruction totale par incendie ou autrement.

La reconstruction ne pourra être ordonnée que par la majorité des trois quarts en nombre de tous les propriétaires de l'immeuble et des trois quarts des voix prenant part au vote.

Le procès-verbal sera dressé par acte et il entraînera ipso facto, l'obligation pour les propriétaires qui auront voté contre la reconstruction, de céder leurs propriétés privatives et divisées, soit à un, soit à plusieurs soit à tous les autres propriétaires au choix de ces derniers.

La cession se fera à prix à convenir et, faute d'accord, au prix à fixer par trois experts à désigner à la requête de la partie la plus diligente, par M. le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble.

L'obligation de cession ci-dessus existera aussi, si elle est constatée de la même manière, en cas de destruction partielle de l'immeuble, si un propriétaire, dont la partie privative a été entièrement détruite se refuse à la rebâtir.

Le propriétaire dont l'appartement sera grisé d'hypothèque, sera toujours censé voter pour la reconstruction, à moins qu'au moment de l'assemblée générale, il n'apporte, soit la preuve de la radiation des inscriptions hypothécaires, soit l'autorisation de ne pas voter la reconstruction, autorisation à donner, en bonne forme, par ses créanciers hypothécaires.

Assemblée Générale Extraordinaire du 16-10-1964

Art. 27: Il est institué un Comité de surveillance composé de sept membres.

Aucune procuration ne peut être établie au nom des membres du Comité de surveillance. (Art.19)

Le nombre de procurations pouvant être confiées à une même personne est limité à cinq. (Art.19)

**Article 24.**

L'assemblée générale peut aussi, à la simple majorité (la minorité étant liée par la majorité ainsi qu'il est dit à l'article 21) donner mission au syndic de poursuivre devant les autorités administratives ou judiciaires, l'expulsion de toute personne propriétaire, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit, qui :

- a) après deux avis du syndic, à quinze jours d'intervalle, s'obstinerait à contrevienir aux dispositions de police intérieure de l'immeuble;
- b) contreviendrait aux dispositions d'occupation décente prévus à l'article 46 ci-après.

**Article 25.**

Le résultat des délibérations est inscrit dans un procès-verbal qui sera inséré dans un registre spécial tenu en double, dont l'un des doubles sera confié à la garde du syndic ou d'un propriétaire à désigner par l'assemblée et dont l'autre double sera confié à la garde d'un notaire aussi à désigner par l'assemblée.

**CHAPITRE 3.**

**ADMINISTRATION - ENTRETIEN - OCCUPATION**

**1. — ADMINISTRATION**

**Article 26.**

L'administration de l'immeuble comprend, à l'exclusion des droits immobiliers faisant l'objet du chapitre 2, tous ce qui a rapport à :

- a) l'entretien et l'usage des parties communes;
- b) les réparations urgentes à faire aux parties privatives, lorsque les propriétaires négligent de les faire eux-mêmes et que le défaut de réparation peut entraîner un préjudice pour l'immeuble;
- c) la manière dont l'immeuble doit être occupé;
- d) aux rapports des propriétaires entre eux, concernant leurs droits respectifs d'occupation;
- e) aux rapports des propriétaires avec des tiers aussi concernant l'occupation de l'immeuble

**Article 27.**

L'administration est confiée à un syndic à nommer par assemblée générale. Le syndic peut être un des propriétaires d'appartements ou un étranger. Il est salarié ou non, suivant décision de l'assemblée.

Il est nommé pour un terme de cinq ans, mais il peut, en tout temps, être révoqué par l'assemblée générale. Il est toujours rééligible.

**Article 28.**

Le syndic une fois nommé, est, pour la durée de ses fonctions, le mandataire de tous les propriétaires, même de ceux qui, lors de son élection, étaient absents ou dissidents.

Il est chargé de l'administration générale de l'immeuble, de l'entretien de celui-ci, des recettes et dépenses communes, de la tenue des comptes.

Il a, dans ses attributions, notamment le soin de veiller à ce que l'occupation de l'immeuble soit faite de manière à conserver à celui-ci son caractère d'habitation indiquée en tête des présentes, le soin de veiller à toutes les assurances, la surveillance des ascenseurs, du chauffage, de toutes les canalisations communes, et, en général, la charge d'exécuter ou de faire exécuter toutes les dispositions du présent règlement, ainsi que toutes les décisions de l'assemblée générale. S'il y a lieu, il nomme, révoque et surveille le concierge.

**Article 29.**

Le syndic doit tenir un registre dans lequel il inscrit, les noms et adresses des propriétaires, les exploits qui lui seraient 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 et, en général, tous les faits de nature à avoir une influence quelconque sur la gestion de l'immeuble.

Il doit tenir, en outre, un livre de recettes et de dépenses et un livre contenant le compte particulier de chaque propriétaire.

#### Article 30.

L'assemblée générale peut désigner un ou des contrôleurs, chargés de vérifier la gestion du syndic dans le courant de l'année. Le syndic est obligé de communiquer, sans déplacement, ses registres, pièces et comptes aux contrôleurs, ensemble ou séparément.

### CHARGES ET RECETTES CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

#### Article 31.

Le syndic aura la gestion d'une caisse destinée à payer toutes les charges et à recevoir toutes les recettes concernant les parties communes de l'immeuble. Cette caisse sera alimentée par des versements à faire par les propriétaires, chacun en proportion de sa part dans les parties communes de l'immeuble. Le montant et la date de ces versements seront arrêtés par l'assemblée générale.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précèdera l'assemblée ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes, avec pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents. La communication se fera dans un local de l'immeuble et aux heures à indiquer par l'assemblée générale précédente.

Indépendamment de l'arrêté annuel des comptes, le syndic devra, six mois après l'assemblée générale ordinaire, remettre un aperçu des comptes à chaque copropriétaire. A l'aide des fonds de la caisse, le syndic paiera :

- a) toutes les dépenses occasionnées par le chauffage;
- b) le salaire du concierge, l'éclairage des locaux occupés par ce dernier, sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que la location des compteurs nécessaires à cet effet;
- c) l'achat, l'entretien et la réparation des ustensiles destinés à l'entretien et au nettoyage des parties communes;
- d) l'éclairage de toutes les parties communes ainsi que l'eau nécessaire au nettoyage des mêmes locaux;
- e) l'achat et l'entretien du mobilier commun, des tapis d'escalier, garnitures de fenêtres de la cage d'escalier;
- f) le nettoyage des trottoirs et cours communs et l'entretien du jardin;
- g) les primes relatives aux assurances spécialement définies au paragraphe 5 ci-après;
- h) les contributions grevant l'immeuble entier et pour lesquelles les administrations compétentes ne feraient pas, elles-mêmes, la ventilation entre les copropriétaires, de même que les contributions affectant spécialement les parties communes de l'immeuble;
- i) le salaire du syndic, s'il y a droit;
- j) d'une façon générale, toutes dépenses occasionnées par l'un ou l'autre service qui, bien qu'étant mis à la disposition de tous les propriétaires, peut être utilisé plus ou moins fréquemment par l'un ou l'autre;
- k) toutes les réparations, qui suivant leur importance et ainsi qu'il est dit au paragraphe 3 ci-après, seront décidées par le syndic lui-même ou par l'assemblée des propriétaires.

Pour lui permettre de faire face aux dépenses communes, chacun des copropriétaires avancera au syndic une somme représentant approximativement les dépenses courantes d'un trimestre.

En cas de dépenses exceptionnelles : paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etc... le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire.

Le règlement des frais et dépenses de l'immeuble se fera trimestriellement, au plus tard dans les vingt jours du mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Préalablement le syndic aura présenté ses comptes à chaque propriétaire qui lui remboursera sa part de dépense, de manière à reconstituer l'avance nécessaire.

Le syndic se fera ouvrir, en qualité, un compte dans une banque ou un compte à l'office des chèques-postaux.

Tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de compte.

Dès que 25 % des quotités de l'immeuble sont prises en possession par les propriétaires, les charges et frais généraux, comme p.e. le salaire de la concierge, entretien de toutes parties communes, etc., seront à charge de tous les propriétaires en proportion de leurs quotités respectives.

En ce qui concerne les frais de chauffage le chapitre IV du cahier général des charges est d'application.

Quand un immeuble décrit dans un acte de base est érigé en plusieurs blocs ou parties dont la construction et/ou l'achèvement se fait plus ou moins séparément, en différentes époques, une communauté séparée sera formée pour chacun de ces blocs et/ou parties jusqu'à la date que 25 % des quotités du dernier bloc ou partie érigé seront prises en possession.

Chaque communauté séparée prendra à sa charge les frais d'exploitation du moment que 25 % des quotités de ce bloc et/ou partie auquel elle se rapporte seront prises en possession.

#### Article 32.

Par dérogation à ce qui précède, la part contributive de chacun des propriétaires dans les frais d'éclairage de la cage d'escalier sera déterminée proportionnellement à sa quote part dans les parties communes

Par dérogation expresse, il est entendu que tous les locaux privatifs du rez-de-chaussée et des sous-sols sont totalement exempts d'une intervention quelconque dans les charges, entretiens, assurances, renouvellements, amortissements, etc... pour tout ce qui concerne les ascenseurs et leurs dépendances directes et indirectes.

### 3. — R E P A R A T I O N S

#### Article 33.

Les réparations suivant leur importance et leur caractère d'urgence, seront classées en deux catégories :

- a) réparations urgentes : telles que celles à faire aux toitures, gouttières, décharges, canalisations communes des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage; ces réparations seront faites d'office par le syndic, sans qu'il doive en référer à personne;
- b) réparations nécessaires mais ne présentant pas d'urgence; ces travaux seront effectués sous la direction du syndic, mais après qu'il en aura soumis un devis à l'assemblée générale et que celle-ci l'aura approuvé à la simple majorité des voix.

#### Article 34.

Les copropriétaires devront chaque fois que ce sera nécessaire, autoriser l'accès dans les locaux de leur appartement à titre privatif, pour permettre les réparations à faire aux parties communes

Il en sera de même pour les réparations à faire aux gaines des cheminées privées qui traverseraient des appartements.

A moins d'urgence, cet accès ne pourra cependant être exigé pendant la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre de chaque année.

### 4. — E N T R E T I E N

#### Article 35.

Les travaux de peinture aux façades y compris les châssis, garde-corps, volets ou persiennes, seront effectués par les soins du syndic d'après les décisions de l'assemblée générale.

Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment exprès de l'assemblée, prendre l'initiative de faire peindre lui-même, en supportant les frais, les châssis, volets, persiennes et portes extérieurs de son appartement.

Les travaux de peinture et de lavage des murs, boiseries et plafonds des parties communes de l'immeuble, seront également effectués par les soins du syndic d'après les décisions de l'assemblée générale.

### 5. — A S S U R A N C E S

#### Article 36.

L'assurance de toutes les parties communes et privatives de l'immeuble contre l'incendie, la chute de la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des occupants de l'immeuble l'un contre l'autre, de même que les recours éventuels des voisins et autres s'il y a lieu, sera contractée par les soins du syndic à une seule et même compagnie, savoir pour tous les propriétaires en ce qui concerne les parties communes et pour chacun d'eux en ce qui concerne sa partie privative, le tout d'après les bases à arrêter par l'assemblée générale.

Les primes seront acquittées par les soins du syndic et répartis entre les propriétaires au prorata de leurs parties indivises.

Tout propriétaire est libre de faire majorer, par le syndic, le montant des assurances qui concernent spécialement ce propriétaire; mais celui-ci devra supporter seul le supplément de primes pouvant résulter des majorations requises.

Dans les mêmes conditions sera faite :

Une assurance contre les accidents du travail pour le concierge et éventuellement pour les hommes de peine et autres agents de servie. Le montant de ces diverses assurances sera également déterminé par l'assemblée générale.

#### Article 37.

Si lors de la vente d'appartements l'immeuble est assuré contre les risques d'incendie et autres risques par la société Entreprises Amelinckx, la communauté des propriétaires sera obligée de reprendre pour son compte cette assurance et d'en payer les primes pour le terme prévu dans les contrats.

Chacun des propriétaires aura droit à une copie des diverses polices le concernant.

#### Article 38.

Chacun des propriétaires doit faire assurer personnellement son mobilier et tous objets pouvant lui apparaître et qui se trouveront dans l'immeuble. S'ils exerceraient une profession comportant des risques spéciaux, ceux-ci devront également être assurés.

Le syndic devra s'assurer si ces prescriptions sont observées et chacun des propriétaires sera donc tenu de lui communiquer les polices d'assurances, établissant qu'il est en règle à ce point de vue.

Les propriétaires qui donnent en location leur appartement obligeront les locataires d'assurer leurs risques locatifs.

#### Article 39.

En cas de sinistre, les indemnités allouées du chef de la police générale seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires, désigné à cet effet par une assemblée générale extraordinaire qui déterminera, en même temps, l'usage qui sera fait des fonds en attendant leur utilisation définitive, laquelle sera réglée comme suit :

- Si le sinistre est partiel, la reconstruction se fera sous la surveillance du syndic qui payera les travaux à l'aide des indemnités. Si les indemnités sont insuffisantes pour payer la totalité des travaux, le surplus devra être mis à charge de tous les copropriétaires, au prorata des dégâts matériels immobiliers subis par chacun d'eux, suivant les sommes arrêtées pour ces dégâts avec la compagnie d'assurances, soit par accord amiable, soit par décision de justice, sauf éventuellement, tel recours que de droit.

Si au contraire, le coût des travaux est inférieur à l'indemnité, la ristourne sera faite à tous les copropriétaires au prorata aussi des dégâts matériels immobiliers subis par eux;

- Si le sinistre est total, l'indemnité sera consacrée à reconstruire l'immeuble à moins qu'une assemblée générale extraordinaire n'en décide autrement, ainsi qu'il est dit à l'article 23.

Dans ce cas, l'indemnité et le prix de vente du terrain et des ruines seront répartis entre les propriétaires au prorata de leurs parts.

#### Article 40.

Ainsi qu'il est dit à l'article 36, chaque propriétaire aura toujours la faculté de contracter à ses frais une assurance supplémentaire, s'il trouve l'assurance générale insuffisante ou si, ayant fait dans sa propriété privative des travaux qui en ont augmenté la valeur il désire se couvrir pour ce supplément.

En cas de sinistre, l'indemnité supplémentaire résultant de cette assurance spéciale appartiendra en entier à l'assuré et les dégâts couverts par cette même assurance n'entreront pas en ligne de compte pour le calcul de répartition des autres indemnités.

### 6. — USAGE DU CHAUFFAGE CENTRAL ET DE LA DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

#### Article 41.

Tous les copropriétaires de l'immeuble, sans exception, doivent user du chauffage central et de la distribution d'eau chaude.

Un quart des frais de combustible du chauffage sera à charge des propriétaires d'après leurs quotités respectives même s'ils ne font pas usage du chauffage.

Les trois quarts des frais de consommation de combustible du chauffage seront à charge des propriétaires d'après les indications des « répartiteurs de chaleur » ou « compteurs de chaleur » placés sur les radiateurs non pas d'après les surfaces de chauffe réelles de ceux-ci, mais en tenant compte d'un alignement des échelles sur un étage type, qui est le deuxième étage, abstraction faite de l'augmentation des surfaces de chauffe pour les appartements supérieurs et autres, comme le dernier étage, rez-de-chaussée au-dessus de caves et/ou garages non chauffés, etc. Cette énonciation n'est pas limitative.

Les garages n'interviendront pas dans les frais et charges du chauffage.

## USAGE DE L'ASCENSEUR

### Article 42.

L'usage de l'ascenseur est exclusivement réservé :

1° --- aux occupants de l'immeuble;

2° --- à leurs visiteurs;

3° --- aux domestiques des précédents, lorsqu'ils accompagnent leurs maîtres ou les enfants de ceux-ci.

### Article 43.

Les bagages et colis de toute nature ne pourront jamais être transportés que par le monte-chARGE particulier ou par l'escalier et dans aucun cas par l'ascenseur réservé aux personnes.

### Article 44.

Pour l'usage tant de l'ascenseur que du monte-chARGE des instructions seront affichées sur chaque porte d'accès.

Ses instructions indiqueront notamment la charge maximum que peuvent supporter les appareils, les précautions à prendre pour le bon fonctionnement, etc...

## CONCIERGE

### Article 45.

Le ou la concierge est d'abord engagé par l'entrepreneur pendant le parachèvement de l'immeuble, et sera payé par les Entreprises Amelinckx jusqu'à la prise de possession d'environ 25 % des appartements. A partir de ce moment, il est pris en charge par l'ensemble des propriétaires qui sont représentés par leur syndic.

Le concierge est dès lors sous les ordres du syndic. Il agit en toutes choses d'après les instructions du syndic et il est toujours aux ordres de ce dernier, pour les affaires du service intérieur de l'immeuble.

Le concierge doit assurer le bon ordre dans l'immeuble. Il doit signaler au syndic, qui en fera mention dans le registre prévu à l'article 29 et qui en fera rapport à l'assemblée générale, les contraventions au présent règlement.

Il doit assurer le nettoyage ordinaire de toutes les parties communes de l'immeuble, du trottoir, des cours et jardins, ainsi que du chauffage central.

Il pourra, s'il le juge nécessaire, s'adjointre un aide, mais dont il sera responsable et qu'il devra rémunérer à son gré.

Il doit accepter tous plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des propriétaires et les remettre à leur destinataire endéans les trois heures. En cas d'absence de l'un ou l'autre des propriétaires il surveille spécialement son appartement et prend immédiatement les mesures nécessaires, s'il constate quoi que ce soit d'anormal.

## POLICE INTERIEURE DE L'IMMEUBLE

### Article 46.

D'une manière générale, les copropriétaires devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à incommoder les autres occupants de l'immeuble : bruits, odeurs, etc...

Pour arriver à ce résultat, les prescriptions suivantes devront notamment être soigneusement observées :

- 1°. — Les bois ou charbons que l'un ou l'autre des copropriétaires utiliserait pour son usage personnel ne pourront être débités ou concassés que dans les caves. Le transport de ces matières des caves aux appartements ne pourra se faire qu'avant 10 heures du matin et avec toutes les précautions nécessaires pour ne pas salir les corridors et paliers;
- 2°. — Aucun objet quelconque ne pourra jamais être déposé ni accroché dans aucune des parties communes de l'immeuble;
- 3°. — De même aucun travail de ménage tel que battage de tapis ou habits, nettoyage de chaussures, ne pourra être fait dans les parties communes.
- Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats, et les oiseaux en cage, à l'exclusion des perroquets;
- 5°. — Les propriétaires d'appartement auront soin de ne jamais garnir leurs fenêtres et balcons de plantes ou d'autres objets qui pourraient, par leur chute, causer des dégâts ou des désagréments aux occupants des étages inférieures;
- 6°. — Tous les appartements devront être occupés décemment, c'est-à-dire qu'ils ne pourront servir de maison de passe, d'habitation de toute personne étant notoirement de mauvaise vie ou mœurs;
- 7°. — Si un propriétaire d'appartement désire mettre sa propriété en location, il devra imposer à son locataire, toutes les obligations résultant du présent règlement.

## CHAPITRE V.

### IMPREVUS · DESACCORD · CONFLITS

### Article 47.

Pour ce qui n'est pas prévu au présent règlement, les propriétaires s'en réfèreront aux usages, sinon à l'avis de l'assemblée générale à laquelle la question sera soumise.

### Article 48.

Tout conflit entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndic sera soumis à l'appréciation de l'assemblée générale des copropriétaires, qui statuera définitivement. Celui qui ne se conformera pas aux décisions de l'assemblée générale sera passible de tous dommages et intérêts.

## CHAPITRE VI.

### Article 49.

- 1) Par dérogation à l'article 27 du présent règlement il est stipulé que l'administration de l'immeuble sera confiée à la société Entreprises Amelinckx et/ou à la personne ou société à indiquer par les Entreprises Amelinckx, et cela pendant un terme de cinq ans prenant cours depuis l'achèvement complet de l'immeuble.

Cette administration comprend entre autre toutes les attributions qui en vertu du règlement de propriété ressortent des fonctions du syndic.

Ainsi chaque propriétaire sera tenu pendant ce terme de cinq ans de fournir aux Entreprises Amelinckx et/ou à la personne ou société indiquée par elle, sa part contributive dans les frais et charges communes, y compris la rémunération normale pour l'exécution de l'administration.

L'assemblée générale des propriétaires pourra déléguer un ou deux commissaires, chargés de la vérification de toutes pièces, comptes, balances, etc., concernant la dite gestion de l'immeuble.

- 2) Le ou les propriétaires des appartements et autres parties privatives seront avisés un mois à l'avance de la date d'achèvement provisoire de leurs appartements. Dès que cet avis a été envoyé à un nombre de propriétaires représentant 25 % des quotités de l'immeuble, cette date sera ferme et obligatoire pour tous les propriétaires pour déterminer le régime de co-propriétaire et constituera le point de départ de l'obligation des co-propriétaires concernant les charges communes.

La personne ou la société chargée de l'administration de l'immeuble pourra à son gré fixer les conditions et la mise en fonctionnement des services communs.

Ainsi accepté, lu et approuvé à

le

# **Marc VAN BENEDEN**

**NOTAIRE**



société civile sous forme de sprl  
R.S.C. Bruxelles 2113

## **MODIFICATION ACTE DE BASE**

**Association des copropriétaires  
de la Résidence "Lausanne"**

un immeuble d'appartements  
dénommé "Résidence Lausanne",  
sis à Schaerbeek, Boulevard Léopold III, 41-43

Acte du 5 avril 2000 - répertoire n° 9768

Rue du Noyer, 183 - 1000 BRUXELLES  
Téléphone : 02/736.01.05 - Télécopie : 02/732.12.65

Premier exemplaire

Numéro répertoire : 9768  
Marc VAN BENEDEN  
Notaire  
société civile sous forme de sprl  
R.S.C. Bruxelles 2113  
rue du Noyer, 183 - 1000 Bruxelles

A.9012 nd

Mod Acte de base résidence Lausanne

L'an deux mille

Le cinq avril.

Par devant Nous, Maître Marc VAN BENEDEN, Notaire à Bruxelles,  
notaire détenteur de la minute des présentes

ONT COMPARU :

1. Monsieur Wilfried Remi GEES, né à Kerkken le onze octobre mil  
neuf cent cinquante, domicilié à Bruxelles, Hoekstraat, 2, agissant en sa  
qualité d'administrateur délégué de la Société Anonyme CATEL dont le  
siège social est établi à Bruxelles, rue de l'Angle, 2, inscrite au registre  
de commerce de Bruxelles sous le numéro 445092;

2. Madame Christiane Julie Marie d'UDEKEM d'ACOZ, née à Uccle le  
vingt-huit octobre mil neuf cent trente-quatre, domiciliée à Schaerbeek  
(1030 Bruxelles), boulevard Léopold III, 41;

**agissant respectivement en leur qualité de syndic de  
l'immeuble ci-après décrit et de présidente du conseil de  
gérance de l'association des copropriétaires :**

DESCRIPTION DU BIEN :

COMMUNE DE SCHAEERBEEK

Un immeuble d'appartements dénommé « Résidence Lausanne » sis  
Boulevard Léopold III, 41-43 sur et avec terrain cadastré ou l'ayant été  
section B numéro 98 v 2 pour une superficie de soixante-trois ares  
quarante-huit centiares.

Tel que ce bien a été placé sous le régime de la copropriété et de  
l'indivision forcée aux termes de l'acte de base dressé par le notaire  
Maurice HENDRICKX à Schaerbeek le quinze septembre mil neuf cent  
soixante-et-un, transcrit au troisième bureau des hypothèques de  
Bruxelles le vingt-six du même mois, volume 5385 numéro 11

**Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné  
d'acter, aux fins de transcription, qu'aux termes d'une Assemblée  
Générale des Copropriétaires de cet immeuble tenue le vingt-trois février  
mil neuf cent nonante-neuf, il a été décidé d'adopter le texte ci-annexé  
comme nouveau texte des statuts et de règlement de copropriété.**

Les comparants nous ont remis le procès verbal de l'Assemblée  
Générale des Copropriétaires de la résidence « Lausanne » ainsi que le  
texte définitivement adopté afin que ces deux documents restent  
annexés aux présentes pour être enregistrés et transcrits en même  
temps qu'elles et en faire partie intégrante.

L'assemblée générale avait également décidé une modification des  
quotités relative aux appartements I1, I11, H1 et H11 mais cette  
modification n'a pu être menée à terme et fera donc éventuellement  
l'objet d'un acte ultérieur.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, date que dessus.

X595570



ROLE

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré un rôle sans renvoi à Schaerbeek 2 le onze avril 2000  
volume 12 folio 71 case 06. Reçu mille francs belges (1.000).  
L'Inspecteur p.pal a.i. (signé) VAN DE VELDE FR.

*Deuxième fascicule*

# CATEL

S.A.

N.V.

Association des copropriétaires  
Résidence Lausanne  
Blvd Léopold III, 41, 43  
1030 Bruxelles

Bruxelles, le 5 mars 1999

## PROCES-VERBAL DE LA 2ème ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 23 FEVRIER 1999

1. Le 23 février 1999, à 19h30 s'est réunie la 2ème assemblée générale extraordinaire des copropriétaires. Les convocations ont été établies conformément aux statuts et ont été adressées en date du 10 février 1999

Sont présents ou représentés : 1979 quotités sur 4000

1) 2. Bureau

Le syndic accueille les propriétaires, anciens et nouveaux, souhaite la bienvenue au notaire Van Beneden, qui a rédigé et contrôlé le texte coordonné des statuts et qui est disposé à répondre à toutes les questions.

Sont désignés scrutateurs : Messieurs Vincent et Reynaerts

Le syndic assure le secrétariat de la réunion.

6 3. Adoption du nouveau texte des statuts

X5 9556 Monsieur Lebeau, coordinateur de la commission des statuts, retrace un bref historique de celle - ci. Il précise que le texte final proposé à l'assemblée a été transmis à chaque propriétaire début mai 1998. Chacun a pu le lire avec attention et proposer des amendements

Maître Van Beneden, notaire, rappelle l'intérêt pour chaque copropriété de coordonner les textes des anciens statuts avec ceux de la nouvelle loi sur la copropriété forcée. Il ajoute que rien dans le texte proposé à l'assemblée n'est contraire à la loi.

En réponse à une question, le notaire précise que le coût de cette mise en conformité est d'environ 300.000,- dont plus de la moitié concerne l'enregistrement et la transcription auprès du conservateur aux hypothèques.

300,- le exemplaire du nouveau texte coordonné sera transmis à chaque propriétaire après la transcription. Ce document sera conservé pendant 100 ans à l'étude du notaire.

Amendements proposés

### 2.1. Interdiction d'installer des toiles oranges sur les terrasses :

Après un bref débat, l'assemblée décide à l'unanimité moins deux voix, que cette question relève du règlement d'ordre intérieur et sera proposée à la prochaine assemblée ordinaire de mars

## 2.2. Présidence du conseil de gérance (article 30 du RGC)

L'assemblée générale décide à une très large majorité que la présidence du conseil de gérance est désignée par elle - même et non par le conseil nouvellement élu.

## 2.3. Délai de convocation de l'assemblée générale (article 15 et 17 du RGC)

Sur proposition d'un copropriétaire, l'assemblée décide que le délai de convocation d'une assemblée générale est de 15 jours ouvrables (article 15)

De même, le syndic doit convoquer une assemblée au plus tard quinze jours après qu'au moins 20% des copropriétaires (exprimé en quotient) aient fait la demande d'une réunion extraordinaire d'une assemblée (article 17 du RGC)

## Vote sur les propositions de modifications du RGC et l'adoption d'un nouveau texte coordonné des statuts

A l'unanimité l'assemblée adopte les propositions de modifications des statuts et l'adoption d'un nouveau texte coordonné de ceux - ci (après avoir intégré les amendements votés ci-dessus )

La correction des millièmes des appartements I1 et I11 (+ 2 quotités chacun) et H1 et H11 (- 2 quotités chacun) sera prise en compte dans le nouveau texte coordonné.

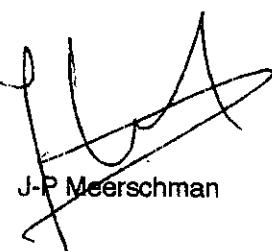
Cette correction est sans effet sur le calcul des charges

Le notaire précise que les nouveaux statuts entreront en vigueur à la date de transcription de ceux - ci

## 4. Mandat

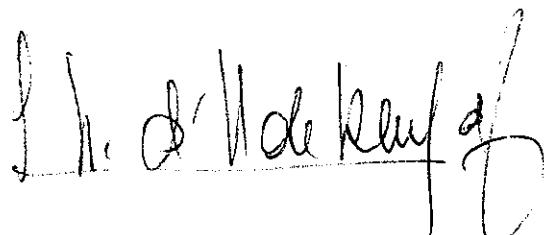
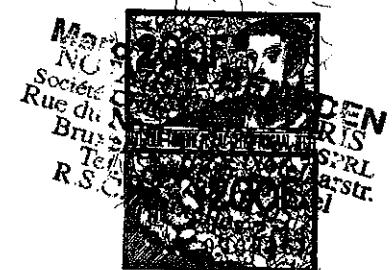
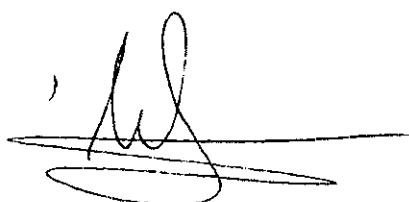
L'assemblée mandate le syndic et le conseil de gérance pour les opérations d'authentification du texte et de sa transcription auprès du conservateur des hypothèques;

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée



J-P Meerschman

Pour Catel S.A.



ENREGISTRE ~~des~~ ROLES RENVOI  
A SCHAEERBEK 21<sup>È</sup> page suivante  
VOL. 94 FOL. 2 CASE 9  
RESU MILLE FRANCS (1000)

L INSPECTEUR P. PAL A.!

VAN DE VELDE FR.

# ACTE DE BASE RESIDENCE LE LAUSANNE

## DIVISION PREMIERE

### Description de l'immeuble.

#### I Parties communes de l'immeuble :

La superficie totale du terrain, soit quarante-huit ares cinquante-huit centiares, les locaux pour compteurs, cabine de transformation, la conciergerie, les dégagements, les locaux du chauffage et du vide poubelle, les escaliers, l'entrée des garages, les cours ouverte et couverte, les deux entrées générales, les jardinets, les paliers, les escaliers, les cages d'ascenseurs et les ascenseurs; toutes les parties indiquées comme communes dans le règlement général de copropriété et, en général, tous locaux, parties et éléments d'usage commun ou d'utilité commune des propriétaires.

#### II Parties privatives :

##### a) Sous-sol :

- 1) Quarante-trois garages avec accès sur cour, soit trente-deux garages "box" désignés G.B. 1 à G.B. 32 et onze garages, dits garage "peinture", désignés G.P. 22 à G.P. 32.
- 2) Cinq chambres de réserve, désignées R.1 à R. 5.
- 3) Quatorze grandes caves désignées C. 1 à C. 14 et cent cinq petites caves désignées c. 1 à c. 105

La totalité de ces caves, sans quotités dans les parties communes.

Ces caves et réserves sont destinées à dépendre de l'un ou de l'autre des appartements dont l'immeuble sera composé. Les aliénations de ces caves et réserves ne seront permises qu'entre copropriétaires de l'immeuble.

(on omet)

##### b) Rez-de-chaussée :

Le rez-de-chaussée comprend seize appartements :

- Les appartements R.A. et R.N. comprenant chacun : hall, living, cuisine, salle de bain avec water-closet, une chambre à coucher.
- Les appartements R.B., R.C., R.K. et R.M. comprenant chacun : hall, living, cuisine, water-closet, salle de bain, deux chambres à coucher.
- Les appartements "studio" S.1, S.2, S.3 et S.4, comprenant chacun : hall, living, cuisine, salle de bain avec water-closet.

Les appartements R.G. et R.II., comprenant chacun : hall, living, cuisine, water-closet, salle de bain, deux chambres à coucher.

Les appartements R.D. et R.L., situés à l'arrière de l'immeuble, comprenant chacun : hall, living, cuisine, salle de bain avec water-closet, deux chambres à coucher.

Les appartements "studio" S.5 et S.6, situés à l'arrière de l'immeuble, comprenant chacun : hall, living, cuisine, salle de bain avec water-closet

##### c) Le bel étage et les onze étages :

Le bel étage, le premier, le deuxième, le troisième, le quatrième, le cinquième, le sixième, le septième, le huitième, le neuvième et le dixième étage sont tous, en principe, identiques. Ils comprennent chacun quatorze appartements, désignés par étage (de gauche à droite) :

X595568



*[Handwritten signatures]*

Bel étage : B.E.A, B.E.B, B.E.C, B.E.D, B.E.E, B.E.F, B.E.G, B.E.H, B.E.I, B.E.J, B.E.K,  
B.E.L, B.E.M et B.E.N.

Premier étage : A.1, B.1, C.1, D.1, E.1, F.1, G.1, H.1, I.1, J.1, K.1, L.1, M.1 et N.1

Deuxième étage : A.2, B.2, C.2, D.2, E.2, F.2, G.2, H.2, I.2, J.2, K.2, L.2, M.2 et N.2

Troisième étage : A.3, B.3, C.3, D.3, E.3, F.3, G.3, H.3, I.3, J.3, K.3, L.3, M.3 et N.3

Quatrième étage : A.4, B.4, C.4, D.4, E.4, F.4, G.4, H.4, I.4, J.4, K.4, L.4, M.4 et N.4

Cinquième étage : A.5, B.5, C.5, D.5, E.5, F.5, G.5, H.5, I.5, J.5, K.5, L.5, M.5 et N.5

Sixième étage : A.6, B.6, C.6, D.6, E.6, F.6, G.6, H.6, I.6, J.6, K.6, L.6, M.6 et N.6

Septième étage : A.7, B.7, C.7, D.7, E.7, F.7, G.7, H.7, I.7, J.7, K.7, L.7, M.7 et N.7

Huitième étage : A., B.8, C.8, D.8, E.8, F.8, G.8, H.8, I.8, J.8, K.8, L.8, M.8 et N.8

Neuvième étage : A.9, B.9, C.9, D.9, E.9, F.9, G.9, H.9, I.9, J.9, K.9, L.9, M.9 et N.9

Dixième étage : A.10, B.10, C.10, D.10, E.10, F.10, G.10, H.10, I.10, J.10, K.10, L.10, M.10  
et N.10.

Au onzième étage, il y a huit appartements désignés D.11, E.11, F.11, G.11, H.11, I.11, J.11 et L.11.

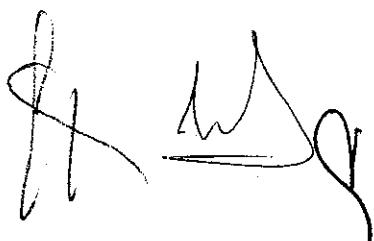
Les appartements du bel étage et des onze étages comprennent chacun : hall, living, cuisine, water-closet, salle de bain, deux chambres à coucher et terrasse, à l'exception des appartements B.E.A., A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10 et B.E.N, N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8, N.9 et N.10, qui comprennent chacun : hall, living, cuisine, salle de bain avec water-closet, une chambre à coucher et terrasse.

## DIVISION DEUXIEME

Répartition des quotités dans le terrain et les autres parties communes de l'immeuble.

Les appartements, garages et autres parties privatives, appartiendront en propriété privative et exclusive à leurs propriétaires respectifs, qui en même temps seront propriétaires des parties communes y rattachées comme accessoires. Les parties privatives comprennent en copropriété et indision forcée, les quotités ci-après déterminées par la société comparante dans les parties communes divisées en quatre-mille/quatre millièmes.

1) Les cinq chambres de réserve, chacune un/quatre millièmes, soit ensemble cinq/quatre millièmes;	5/4.000
2) Les onze garages "peinture", chacun un/quatre millièmes, soit ensemble onze/quatre millièmes;	11/4.000
3) Les trente-deux garages "box", chacun un quatre/millième, soit ensemble trente-deux quatre millièmes;	32/4.000
4) Les deux appartements "studio" S.1 et S.4, chacun dix-sept/quatre millièmes, soit ensemble trente-quatre/quatre millièmes;	34/4.000
5) Les quatre appartements "studio" S.2, S.3, S.5 et S.6, chacun quatorze-et-demi/quatre millièmes, soit ensemble cinquante-huit/quatre millièmes;	58/4.000
6) Les deux appartements R.A et R.N, chacun dix-neuf/quatre millièmes, soit ensemble trente-huit/quatre millièmes;	38/4.000
7) Les six appartements R.B, R.C, R.G, R.H, R.K et R.N, chacun vingt-trois/quatre millièmes, soit ensemble cent trente-huit/quatre millièmes;	138/4.000
8) Les deux appartements R.D et R.L, chacun vingt-trois/quatre millièmes, soit ensemble quarante-six/quatre millièmes;	46/4.000
9) Les vingt-deux appartements B.E.A., A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10 et B.E.N, N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8, N.9 et N.10, chacun dix-neuf/quatre millièmes, soit ensemble quatre cent dix-huit/quatre millièmes;	418/4.000
10) Les cent quarante autres appartements, chacun vingt-trois/quatre millièmes, soit ensemble trois mille deux cent vingt/quatre millièmes;	3.220/4.000



soit au total : quatre mille /quatre millièmes

4.000/4.000

Remarque générale :

La répartition interne des appartements est, en principe, telle que figurée aux plans, mais est susceptible de changements au gré des amateurs.

La répartition de chaque niveau ou étage, est également susceptible de modifications, soit par l'accouplement de deux ou plusieurs appartements, soit par une distribution différente de l'espace. Légalement, une ou plusieurs pièces pourront être prélevées sur un appartement pour être jointes à un appartement voisin, et les modifications aux charges et répartition des quotités indivises seront décrites dans les actes de vente.

## DIVISION TROISIEME

### Règlement général de copropriété.

Dans le but de conjurer toutes difficultés et contestations entre les propriétaires futurs de l'immeuble, dans les rapports de voisinage et de copropriété, la société comparante a établi les clauses et conditions du règlement de copropriété ou statut immobilier, clauses et conditions auxquelles tous propriétaires, usufruitiers, nus propriétaires, locataires, usagers, occupants et autres ayants-droit, seront tenus personnellement de se conformer. Par le seul fait d'être devenu propriétaire ou ayant droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble, le nouvel intéressé se trouve subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations qui résultent du statut immobilier et des décisions des assemblées générales proscrites régulièrement.

Tous les propriétaires devront avertir leurs cessionnaires à tous titres de ce fait et, en outre, ils subrogeront de manière expresse leurs successeurs à tous titres dans ces droits et obligations.

Un exemplaire du règlement de copropriété, destiné à faire partie intégrante du présent acte, a été approuvé et signé "ne varietur" par la comparante et le notaire soussigné, lequel exemplaire restera ci-annexé.

En outre, par dérogation aux clauses du dit règlement de copropriété, il est stipulé:

1° Conditions et charges

Les acquéreurs des quotités du bien immobilier (terrain et/ou construction érigée) sont tenus de prendre à leur compte les conditions de servitudes actives et passives, visibles et occultes qui grèvent ce terrain et/ou l'immeuble, ainsi que le paiement d'après les quotités respectives de toutes les fournitures et travaux exécutés directement et indirectement par les autorités publiques quelconques, aux trottoirs, éclairage public, voirie, trottoirs provisoires, nouveaux pavages et asphaltages et/ou pavages de la rue ou du boulevard, nouveaux égouts, etc. et cela depuis la date d'introduction de la demande d'autorisation de bâtir l'édifice.

(on omet)

Les parties privatives avec leurs quotités dans les parties communes, dont le terrain, dans l'immeuble objet du présent acte, seront vendues aux acquéreurs avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, qui peuvent en dépendre ou y être



Les clauses, conditions et obligations stipulées dans le cahier des charges et dans le règlement de copropriété sont applicables pour les acquéreurs et leurs ayants-droit.

(on omet)

2° Cahier des charges

(on omet)

3° Taxe de bâtisse

(on omet)

4° Appartements

Aux étages, un bureau privé de premier standing est admis, soit à l'usage d'une profession libérale, d'un commerce ou d'une société commerciale, occupant maximum deux employés, mais sans que l'exercice de cette profession n'entraîne la réception de clientèle. Toute publicité visible de l'extérieur est interdite.

#### 5° Les locaux du rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée est destiné à être affecté à des professions libérales, (comme notaires, avocats, médecins, cabinet esthétique médicale, architectes) des bureaux et de magasins de luxe, le tout d'un standing en harmonie avec la classe de l'immeuble et du quartier.

#### 6° Publicité

a) La publicité pour le rez-de-chaussée n'est permise que sous forme d'enseignes lumineuses ou autres, placées à l'intérieur des fenêtres. Cette publicité sera toutefois discrète et de bon goût de façon à cadrer avec le caractère résidentiel de l'immeuble et du quartier où il se trouve.

b) Aucune publicité n'est admise à la façade de l'immeuble.

#### 7° Plaque en cuivre

En dérogation de l'article 11, paragraphe I) du règlement de copropriété ici annexé, les exploitants du rez-de-chaussée sont autorisés à placer à la façade une plaque en cuivre de maximum vingt sur trente centimètres.

#### 8° Réserve et mitoyenneté

(on omet)

#### 9° Gestion

(on omet)

#### 10° Chambres de réserve et caves

(on omet)

#### 11° Foyers ouverts

Dans les locaux faisant partie de l'immeuble, les foyers ouverts ne pourront servir que de décoration; il est interdit de les employer comme feux ouverts et d'y brûler quelque combustible que ce soit; seuls y pourront être employés des appareils de chauffage d'appoint au gaz ou à l'électricité.

#### 12° Canalisations

Les tuyaux d'écoulements, les conduites d'électricité, d'eau et de gaz, les canalisations diverses, etc. pourront traverser les caves, réserves et garages en longeant les parois du plafonds. Les usagers ou propriétaires de celles-ci n'ont de ce fait aucun droit à une indemnisation et devront donner libre accès pour y effectuer, le cas échéant, toutes réparations.

#### 13° Assurances

(on omet)

#### 14° Supplément de chauffage

(on omet)

#### 15° La société ...

(on omet)

#### 16° Ascenseurs

Les ascenseurs desservant les appartements A, B, C, D, E, M, N, K, L, J, fonctionneront comme suit :

Chaque ascenseur de gauche desservira les étages impairs et chaque ascenseur de droite desservira les étages pairs.

Aucun ascenseur ne desservira les caves.

#### 17° Jardin

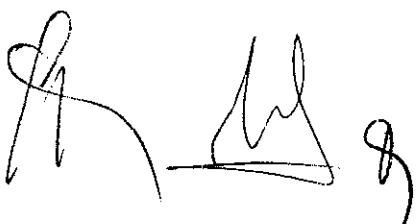
L'aménagement et l'entretien de la zone de recul et des jardins autour de la construction seront établis aux soins et frais des copropriétaires, au prorata de leurs quotités respectives; toutefois, les murets à front des alignements sont à charge des "Entreprises Amelinckx".

#### 18° Bail emphytéotique

(on omet)

#### 19° Appareil anti-calcaire

Les frais de la fourniture et de la pose d'un décalcarisateur de l'eau sont à charge des copropriétaires en proportion des quotités de leur appartement. Cet appareil sera placé par les



Entreprises Amelinckx. Les acquéreurs rembourseront ces frais aux Entreprises Amelinckx à la première demande.

20° Vente garages

Les garages peuvent être cédés par les Entreprises Amelinckx ou par leurs propriétaires à des personnes physiques ou morales qui ne sont pas copropriétaires de l'immeuble.

21° Vide-poubelle et prise d'antenne télévision

Tous les appartements comprennent un vide-poubelle et une prise d'antenne à télévision, à l'exception des appartements S.5 et S.6 au rez-de-chaussée, qui devront utiliser une poubelle commun située dans le dégagement de l'entrée et ne comprennent pas de prise d'antenne de télévision.

22° Pour répondre aux exigences du service des Pompiers de la Commune d'Ennebeek, toutes les terrasses seront communicantes au moyen d'un portillon de cinquante centimètres de largeur.

X595566



*S  
H  
M  
S*

5

**ROLE**

*9*

# **Règlement Général de copropriété**

## **CHAPITRE 1**

### **EXPOSE**

#### **Article premier**

Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou civiles qui possèdent actuellement ou qui posséderont dans la suite une partie quelconque de l'immeuble.

Ce règlement forme ainsi la loi de tous les copropriétaires et il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront ci-après formulées.

#### **Article 2**

Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent :

- a) les droits et obligations concernant la propriété 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 à l'exception des stipulations de l'article 21 de ce règlement. Les modifications éventuelles, de cette nature, ne pourront être libellés que par acte notarié, de manière à pouvoir être transcris 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-dessous.

## **CHAPITRE 2**

### **PROPRIETE IMMOBILIÈRE**

#### **DROITS DE PROPRIÉTÉ**

#### **Article 3**

L'ensemble de l'immeuble auquel le présent règlement se rapporte se compose : d'une propriété à savoir un immeuble à appartements, sur et avec terrain et dépendances, comme décrit dans l'acte de base auquel ce règlement est annexé.

#### **Article 4**

La propriété se composera d'un sous-sol, rez-de-chaussée et étages d'après description de l'acte de base auquel ce règlement est annexé.

#### **Article 5**

Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative 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 emporte ipso facto, la disposition de la partie indivise, sans que la sortie d'indivision puisse être demandée pour quelque motif que ce soit.



L'aliénation, sous quelque forme que ce soit, de la partie privative entraîne de plein droit l'aliénation de la partie indivise correspondante.

L'hypothèque sur la partie privative porte en même temps que la partie indivise correspondante.

## Article 6

La partie privative comprend nécessairement un ensemble entier.

L'étendu et la composition de chaque ensemble se trouvent indiqués sur le plan ci-joint, qui sera déposé en l'étude du notaire, avec un exemplaire du présent règlement, de manière à former ainsi la charte de l'immeuble.

## Article 7

Le propriétaire d'un ensemble peut disposer, sous les restrictions ci-après, de tout l'espace compris dans les limites en hauteur, longueur et largeur de son appartement. Il est propriétaire de tout ce qui est compris dans cet espace et notamment de la porte d'entrée de l'ensemble avec ses accessoires extérieurs, des plafonds, planchers et dallages, ainsi que des caves qui en dépendent, des poutres, voûtes et hourdis de toute nature sous les planchers et dallages du même appartement avec sa cave, des fenêtres ou loggia sur rue, cour, jardin et courette avec leurs vitres, volets, persiennes et garde-corps, de toutes les canalisations intérieures desservant l'ensemble des compteurs et leurs vannes d'arrêt y relatifs, des murs et cloisons séparant les chambres, couloirs et autres pièces de l'ensemble, de la mitoyenneté des murs séparant entre eux, soit les ensembles, soit les caves, ainsi que de la surface intérieur des autres murs.

## Article 8

Il est également propriétaire des gaines de cheminées et de toutes canalisations traversant son ensemble, mais destinées à l'usage des ensembles du dessus ou su dessous; toutefois, cette dernière propriété n'existe qu'avec la servitude de permettre aux propriétaires auxquels les gaines et canalisations sont affectées, de faire à celles-ci tous les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement qui seront jugés nécessaires et sans pouvoir réclamer de ce chef aucune indemnité. La servitude dont il s'agit entraîne pour le propriétaire, la défense de faire quoi que ce soit qui puisse nuire à l'usage normal des dites gaines et canalisations.

Chaque propriétaire d'un appartement, construit avec cheminée, ne peut utiliser que la conduite secondaire. Tout raccordement à la conduite-mère est strictement défendu.

## Article 9

Chaque propriétaire est, en même temps que de sa partie privative, également propriétaire, sans que l'une puisse être séparée de l'autre, d'une partie indivise composée;

a) d'une quotité indivise dans le sol sur lequel le bâtiment est (ou sera) construit ainsi que dans le sol des cours, courlettes, jardins et toutes autres dépendances.

b) d'une quotité indivise de même valeur numérique dans toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un propriétaire d'ensemble et notamment dans les trottoirs, les rampes, les murs séparant des cages d'escaliers, les ascenseurs et autres, les murs extérieurs, y compris expressément les murs de façade, l'escalier, les ascenseurs, l'escalier de service, la loge du garage avec accessoires, la chaufferie avec son contenu et sa cave à combustible, le local des compteurs, le local pour bicyclettes, le dépôt d'immondices, le vestibule et la porte d'entrée, les portes, les portes de séparation entre couloirs en dehors des appartements, les plafonds, planchers, dallages de toutes les parties indivises, les poutres, voûtes et hourdis de toute nature, tous les planchers ou dallages des mêmes parties indivises, les conduits de fumée venant de la chaufferie et ne passant pas dans les ensembles, les gaines et tuyaux de toute nature ne se trouvant pas à l'intérieur, la toiture, les corps et têtes de cheminées dans la toiture et au-dessus, l'esplanade et le

X595565



jardin entourant l'immeuble, la rampe d'accès au garage et son volet, ainsi que la partie carrossable du garage.

## Article 10

Les quotités dont chaque propriétaire est en même temps propriétaires dans les parties indivises, sont calculées d'après la valeur relative des ensembles avec leurs accessoires. Le calcul de ces quotités est accepté comme exact par tous ceux qui sont, ou deviendront, propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble, sans réclamation ultérieure pour quelque cause que ce soit. La valeur intrinsèque totale de tous les ensembles avec leurs accessoires et divisée en quotités, réparties comme indiqué dans l'acte de base.

Il est à noter les transferts suivants :

appartement 110I1 plus deux quotités; appartement 97h1 moins deux quotités;  
appartement 100I11 plus deux quotités; appartement 87h11 moins deux quotités.

## Article 11

Les propriétaires peuvent jouir et disposer, la grever d'hypothèque ou d'autres droits réels comme peut le faire tout propriétaire d'immeuble, néanmoins il est formellement interdit :

a) de modifier le caractère d'habitation de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble, c'est-à-dire que si l'immeuble a été, par exemple, aménagé à destination bourgeoise, cette destination devra être maintenue. L'exercice d'une profession libérale peut y être autorisé, pour autant qu'elle soit d'un standing cadrant avec le standing de l'immeuble, déterminé notamment par son occupation et sa situation. Les locaux du rez-de-chaussée et des sous-sols, peuvent être, affectés à l'exercice d'une profession libérale d'un standing cadrant avec celui de l'immeuble et/ou d'un commerce de luxe, sauf disposition particulière de l'acte de base et du règlement de copropriété, particulier à tel ou tel immeuble.

b) d'apporter des modifications à la construction où à l'aspect des parties indivises ou communes, même si ces modifications étaient qualifiées améliorations;

c) d'effectuer dans les parties privatives aucune modification ou aucun travail qui pourrait nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tout travail qui pourrait, ne fut-ce que d'une façon minime compromettre la solidité de l'immeuble, changer son caractère architectural ou simplement son aspect extérieur;

d) de modifier la disposition, la forme ou la peinture de la porte d'entrée de l'appartement, des châssis, des fenêtres ou balcons ainsi que de leurs volets, persiennes et garde-corps;

e) de faire aucun travail, quel qu'il soit au gros oeuvre de l'immeuble;

f) d'aliéner partiellement un ensemble ou ses accessoires ou de faire aucun acte pouvant avoir pour conséquence la division, même temporaire, d'un ensemble en deux ou plusieurs parties;

g) de diviser son ensemble pour le louer à plusieurs locataires; sauf reconstitution et observance du plan original;

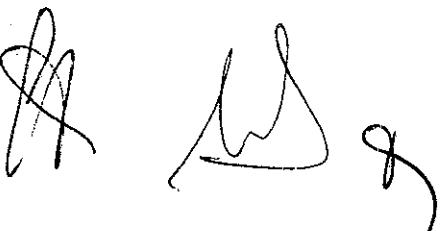
h) de louer son ensemble ou d'en permettre l'occupation à des personnes qui, par leur genre de vie, modifieraient la tenue générale de l'immeuble ou qui refuseraient de se conformer, en tous points, au présent règlement;

i) d'apposer ou de suspendre aux fenêtres, balcons ou autres parties extérieures quelconques, aucun écritau, aucune pancarte, réclame ou annonce de quelque nature que ce soit;

Ceci est défendu sur toute la ligne et on peut tout au plus apposer une petite plaque nominative de maximum cinq fois dix centimètres, à la porte d'entrée de l'appartement;

j) exercer dans l'immeuble toute activité quelconque ayant un caractère mal odorant, insalubre ou bruyant;

k) il est précisé que l'acte de base original et les plans y annexés déterminent de façon irrévocable la destination qui peut être donnée à des ensembles non destinés exclusivement à l'habitation bourgeoise



Tous différends relatifs à l'interprétation ou à l'application du présent article seront tranchés par voie d'arbitrage, pour autant que la moitié au moins des copropriétaires représentant deux-tiers des quotités, le demande.

## Article 12

Toute contravention aux stipulations de l'article 11 obligera, de plein droit, contrevenant à remettre toutes choses en leur état primitif et, en outre, à la réparation de tout préjudice matériel ou moral que pourraient avoir subi les autres propriétaires.

## Article 13

Tous ceux qui sont propriétaires d'une partie de l'immeuble prennent l'engagement formel de se conformer aux décisions de l'assemblée générale des propriétaires, constituée et délibérant suivant les règles ci-après formulées. Cet engagement est pris par les futurs, auxquels les propriétaires actuels s'obligent à imposer la condition de se conformer au dit engagement. Celui-ci sera, au surplus, obligatoire pour les dits futurs propriétaires, par le seul fait de leur accession à la propriété, cette dernière ne pouvant être transmise que sous la condition dont il s'agit, condition qui sera d'ailleurs portée à la connaissance des tiers par la transcription des présentes.

## Article 14

L'assemblée générale se compose de tous ceux qui sont propriétaires d'un appartement dans l'immeuble et/ou de toute autre partie de l'immeuble. Si un appartement appartient à plusieurs personnes, celles-ci doivent désigner un seul mandataire chargé de le représenter toutes à l'assemblée; faute de ce faire, il ne pourra être émis aucun vote pour les parts relatives à cet appartement. En ce cas les majorités seront comptées sans avoir égard aux parts en questions.

## Article 15

Les convocations à l'assemblée générale doivent être envoyées par courrier recommandé, ou par porteur contre récépissé pour les copropriétaires habitant l'immeuble, quinze jours ouvrables avant l'assemblée.

Elles doivent, dans tous les cas, mentionner l'ordre du jour.

## Article 16

L'assemblée générale se réunit obligatoirement une fois par an durant la deuxième quinzaine du mois de mars. Elle se réunit encore chaque fois que le syndic le jugera nécessaire, et aussi sur la demande écrite qui en sera faite par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts, au moyen d'une lettre recommandée collective. Ces séances se tiendront dans le local indiqué sur les convocations.

## Article 17

Si dans les quinze jours ouvrables après l'envoi de la lettre recommandée prévue à l'article 15, le syndic n'a pas convoqué l'assemblée générale, les copropriétaires qui l'auront requis pourront eux-mêmes la convoquer. Ceux-ci pourront encore convoquer l'assemblée dans tous les cas où il n'y aurait pas de syndic en fonction.

## Article 18

L'assemblée est présidée par le syndic. Elle peut cependant décider qu'elle sera présidée non par le syndic, mais par un des copropriétaires présents. Le président de cette assemblée est aidé par

deux scrutateurs nommés immédiatement par l'assemblée. Les votes se font à main levée ou tout autre moyen d'expression décidé par l'assemblée générale.

Chaque propriétaire a autant de voix qu'il possède de quotités entières dans l'immeuble; les fractions de quotités sont négligées. En cas d'égalité de voix, la proposition est rejetée.

## Article 19

Tout copropriétaire a le droit de se faire représenter à l'assemblée.

Les procurations doivent clairement indiquer l'identité du mandataire. Le nombre de mandats est limité à cinq. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale.

## Article 20

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés, et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts. Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée sera réunie, avec le même ordre du jour, après un délai de quinze jours au moins, et pourra délibérer valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

## Article 21

Les décisions de l'assemblée sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf si la loi exige une majorité qualifiée ou l'unanimité.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

L'assemblée générale décide :

- à la majorité des trois quarts des voix :

1° de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

2° de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

3° de la création et la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

- à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

1° de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

2° de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

3° de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de reconstruction partielle;

4° de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

5° de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

## Article 22-23

abrogés.

## **Article 24**

L'assemblée générale peut aussi, à la majorité absolue des voix, donner ~~mission~~ à ~~l'assemblée~~ de poursuivre devant les autorités administratives ou judiciaires, l'expulsion de ~~un~~ ~~occupant~~ de propriétaire, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit, qui contreviendrait aux ~~dispositions~~ d'occupation décente prévus à l'article 46 ci-après et au règlement d'ordre intérieur.

## **Article 25**

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre ~~déposé~~ à ~~l'assemblée~~ de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place, sans ~~dépense~~, par tout intéressé. Le règlement d'ordre intérieur, arrêté par l'assemblée générale, ~~est~~ dans le mois de sa rédaction, ou des modifications décidées, au siège de l'association des ~~copropriétaires~~. Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

## **CHAPITRE 3**

### **ADMINISTRATION - ENTRETIEN - OCCUPATION**

#### **1. - ADMINISTRATION**

## **Article 26**

L'administration de l'immeuble comprend, à l'exclusion des droits ~~immobiliers~~ l'objet du chapitre 2, tous ce qui a rapport à :

- a) l'entretien et l'usage des parties communes;
- b) les réparations urgentes à faire aux parties privatives, lorsque les propriétaires ~~sont~~ de les faire eux-mêmes et que le défaut de réparation peut entraîner un préjudice pour l'~~immeuble~~;
- c) la manière dont l'immeuble doit être occupé;
- d) aux rapports des propriétaires entre eux, concernant leurs droits respectifs c ~~l'immeuble~~;
- e) aux rapports des propriétaires avec des tiers aussi concernant l'occupation ~~de l'immeuble~~.

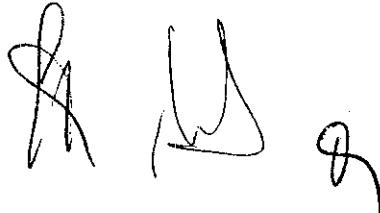
## **Article 27**

La gestion de l'immeubles est confiée à un syndic nommé par l'assemblée ~~majoritaire~~ à la majorité absolue. La durée de son mandat et la durée de sa reconduction est fixée par ~~l'assemblée~~, il ne peut excéder trois ans.

## **Article 28**

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

- 1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété, à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;
- 2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'~~article 46~~;
- 3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;
- 4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- 5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires;
- 6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans ~~les~~ affaires communes;



11

  
ROLE

7° de fournir le relevé des dettes dans les quinze jours de la demande qui lui a été faite par le notaire;

8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observation qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée;

9° de veiller à ce que l'occupation de l'immeuble soit faite de manière à conserver à celui-ci son caractère d'habitation, de veiller à toutes les assurances, de la surveillance des ascenseurs, du chauffage et de toutes les canalisations communes. Il est aussi chargé d'exécuter ou de faire exécuter toutes les dispositions du présent règlement, ainsi que toutes les décisions de l'AG. S'il y a lieu, il nomme, révoque et surveille les concierges.

Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

L'AG peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

## Article 29

Le syndic doit tenir un registre dans lequel il inscrit, les noms et adresses des propriétaires, les exploits qui lui seraient 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 et, en général, tous les faits de nature à avoir une influence quelconque sur la gestion de l'immeuble.

Il doit tenir, en outre, un livre de recettes et de dépenses et un livre contenant le compte particulier de chaque propriétaire.

## Article 30

Le conseil de gérance est composé de trois membres minimum, élus par l'assemblée parmi les copropriétaires candidats. L'AG désigne également deux vérificateurs aux comptes chargés de contrôler l'ensemble des comptes de l'immeuble.

Le syndic est tenu de communiquer, sur simple demande des deux organes, tout document jugé nécessaire à l'accomplissement de leur mission.

L'assemblée désigne la personne appelée à assumer la présidence.

L'assemblée peut investir le conseil de gérance de missions particulières et ponctuelles.

## 2. - CHARGES ET RECETTES CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

## Article 31

Le syndic est responsable de la gestion de l'immeuble conformément à la loi.

A cet effet le syndic fera ouvrir un compte financier au nom de l'association des copropriétaires auprès d'un organisme bancaire de première importance, agréé par le conseil de gérance. Ce compte sera alimenté par un fonds de roulement et par des appels de fonds périodiques, lesquels seront décidés par l'AG. Tous les paiements et mouvements de fonds s'opéreront via ce compte, sous les signatures conjointes du syndic et d'un membre du conseil de gérance, désigné par ce dernier.

La clôture des comptes se fera annuellement, et ceux-ci seront joints à la convocation à l'AG. Les copropriétaires pourront prendre connaissance des pièces justificatives, au siège du syndic, ou au siège de l'association.

Les frais de recouvrement ainsi que les intérêts de retard seront portés en compte aux retardataires après un premier rappel resté sans suite. Les taux sont fixés par l'AG.

### Article 32

Chaque copropriétaire contribuera aux charges communes de l'immeuble en proportion de ses quotités. Par dérogation à ce qui précède :

1° les locaux privatifs du rez-de-chaussée et du sous-sol (chambre de réserve et garages) n'interviendront pas dans les charges, entretiens, assurances, renouvellements, amortissements, etc pour tout ce qui concerne les ascenseurs et leurs dépendances directes et indirectes;

2° les chambres de réserve non raccordées à l'installation de chauffage ainsi que les garages n'interviendront pas dans les frais et charges du chauffage;

3° un quart des frais de combustible et d'électricité pour le chauffage est à charge des copropriétaires en proportion des quotités de leur appartement et des chambres de réserve raccordées à l'installation de chauffage; les trois-quarts restant sont à charge des copropriétaires en fonction de leur consommation réelle suivant les relevés des compteurs de chaleur.

Les autres frais de chauffage sont à charge des copropriétaires en proportion des quotités de leur appartement et des chambres de réserve raccordées à l'installation de chauffage;

4° les consommations d'eau chaude et froide sont établies à partir des compteurs individuels. Les frais inhérents à la fourniture d'eau chaude adoucie, et autres coûts y relatifs, sont répartis selon les consommations réelles.

Le coût de l'abonnement est répercuté par appartement.

5° les honoraires du syndic sont répartis en cent septante-huitièmes (178èmes) pour les appartements, et en quarante-troisièmes (43èmes) pour les garages.

## 3. - REPARATIONS

### Article 33

Les réparations, suivant leur importance et leur caractère d'urgences, sont classés en deux catégories :

1° réparations urgentes : telles que celles à faire aux toitures, gouttières, décharges, canalisations communes des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, seront faites d'office par le syndic qui en avisera le conseil de gérance;

2° réparations ne présentant pas d'urgence, seront effectuées après avoir soumis un devis à l'assemblée générale, et après approbation de celle-ci.

### Article 34

Les copropriétaires devront chaque fois que ce sera nécessaire, autoriser l'accès dans les locaux de leur appartement à titre privatif, pour permettre les réparations à faire aux parties communes.

Il en sera de même pour les réparations à faire aux gaines des cheminées privées qui traverseraient des appartements.

A moins d'urgence, cet accès ne pourra cependant être exigé pendant la période du premier juillet au trente septembre de chaque année.

## 4. - ENTRETIEN

### Article 35

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, ciels de terrasse, garde-corps, volets ou persiennes, seront effectués par les soins du syndic d'après les décisions de l'assemblée générale, ainsi que les travaux de peinture et de lavage des murs, boiseries et plafonds des parties communes de l'immeuble.

En cas d'utilisation de nacelle, les frais y relatifs seront supportés par tous les copropriétaires selon leurs quotités. Tous copropriétaire qui a l'intention de remplacer et/ou renouveler ses châssis, portes, volets ou persiennes, doit en référer au préalable au syndic, et respecter l'aspect général de l'immeuble, tant en ce qui concerne les modèles que les couleurs. Il est bien entendu que les frais de peintures des parties privatives restent à charge des copropriétaires.

## 5. - ASSURANCES

### Article 36

L'assurance de toutes les parties communes et privatives contre les risques majeurs, tels qu'incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, etc... ainsi que le recours éventuel des occupants de l'immeuble contre la copropriété, ou vice versa, sera contractée par les soins du syndic au nom de l'Association des copropriétaires du Lausanne, et sur décision de l'assemblée générale. Les primes seront payées par le syndic et réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes. Tout copropriétaire est libre de faire majorer, par le syndic, le montant des assurances qui le concernent spécialement, mais il devra supporter seul le supplément de prime pouvant résulter de cette majoration. Le syndic contractera également au nom de l'association des copropriétaires, une police d'assurances couvrant les accidents de travail pour le concierge, ou toute autre personne qui en remplirait les tâches ou fonctions.

### Article 37

Chaque copropriétaire aura droit à une copie des diverses polices le concernant.

### Article 38

Chacun des propriétaires doit faire assurer personnellement son mobilier et tous objets pouvant lui appartenir et qui se trouveront dans l'immeuble. S'ils exerceraient une profession comportant des risques spéciaux, ceux-ci devront également être assurés.

Le syndic devra s'assurer si ces prescriptions sont observées et chacun des propriétaires sera donc tenu de lui communiquer les polices d'assurances, établissant qu'il est en règle à ce point de vue.

les propriétaires qui donnent en location leur appartement obligeront les locataires d'assurer leurs risques locatifs

### Article 39

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit seront affectés par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercés contre le copropriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais, en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

#### **Article 40**

Ainsi qu'il est dit à l'article 36, chaque propriétaire aura toujours la faculté de contracter à ses frais une assurance supplémentaire, s'il trouve l'assurance générale insuffisante ou si, ayant fait dans sa propriété privative des travaux qui en ont augmenté la valeur, il désire se couvrir pour ce supplément.

En cas de sinistre, l'indemnité supplémentaire résultant de cette assurance spéciale appartiendra en entier à l'assuré et les dégâts couverts par cette même assurance n'entreront pas en ligne de compte pour le calcul de répartition des autres indemnités.

### **6. - USAGE DU CHAUFFAGE CENTRAL ET DE LA DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE**

#### **Article 41**

Tous les occupants de l'immeuble, sans exception, doivent user du chauffage central et de la distribution d'eau chaude.

### **7. - USAGE DE L'ASCENSEUR**

#### **Article 42**

L'usage de l'ascenseur est exclusivement réservé aux occupants de l'immeuble, et à leurs visiteurs.

#### **Article 43**

Abrogé

#### **Article 44**

En ce qui concerne leur usage, des instructions sont affichés dans les ascenseurs; celles-ci indiquent notamment la charge que peuvent supporter les appareils, et les précautions à prendre pour assurer leur bon fonctionnement.

### **8. - CONCIERGE**

#### **Article 45**

Le concierge est sous les ordres du syndic. Il agit en toutes choses d'après les instructions du syndic et il est toujours aux ordres de ce dernier, pour les affaires du service intérieur de l'immeuble.

Le concierge doit assurer le bon ordre dans l'immeuble. Il doit signaler au syndic, qui en fera mention dans le registre prévu à l'article 29 et qui en fera rapport à l'assemblée générale, les contraventions au présent règlement.

Il doit assurer le nettoyage ordinaire de toutes les parties communes de l'immeuble, du trottoir, des cours et jardins, ainsi que du chauffage central.

Il doit accepter tous plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des propriétaires et les remettre à leur destinataire endéans les trois heures. En cas d'absence de l'un ou de l'autre des propriétaires il surveille spécialement son appartement et prend immédiatement les mesures nécessaires, s'il constate quoi que ce soit d'anormal.

## 9. - POLICE INTERIEUR DE L'IMMEUBLE

### Article 46

D'une manière générale, les copropriétaires devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à incommoder les autres occupants de l'immeuble : bruits, odeurs, etc...

Pour arriver à ce résultat, les prescriptions suivantes devront notamment être soigneusement observées :

1° Aucun objet quelconque ne pourra jamais être déposé ou accroché dans aucune des parties communes de l'immeuble;

2° De même aucun travail de ménage tel que battage de tapis ou habits, nettoyage de chaussures, ne pourra être fait dans les parties communes;

3° Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats et les oiseaux en cage, à l'exclusion des perroquets;

4° Les propriétaires d'appartement auront soin de ne jamais garnir leurs fenêtres et balcons de plantes ou d'autres objets qui pourraient, par leur chute, causer des dégâts ou des désagréments aux occupants des étages inférieurs;

5° Tous les appartements devront être occupés décemment, c'est-à-dire qu'ils ne pourront servir de maison de passe, d'habitation de toute personne étant notoirement de mauvaise vie ou moeurs;

6° Si un propriétaire désire mettre son bien en location, il veillera à imposer à son locataire toutes les obligations résultant du règlement d'ordre intérieur, et du règlement général de copropriété.

Il prendra toute mesure pour le faire respecter.

## CHAPITRE 4

### IMPREVUS - DESACCORD - CONFLITS

### Article 47

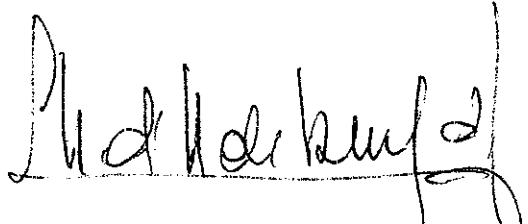
Pour ce qui n'est pas prévu au présent règlement, les copropriétaires se référeront au règlement d'ordre intérieur, ainsi qu'aux dispositions légales.

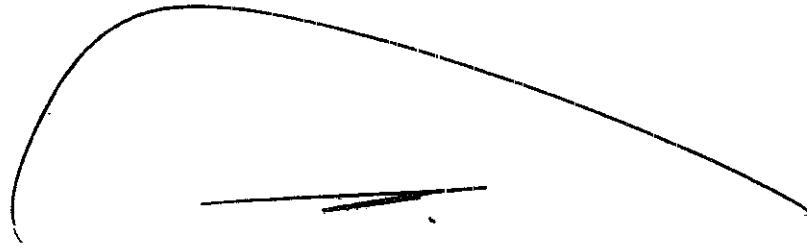
### Article 48

Tout conflit entre copropriétaires et/ou copropriétaires et syndic, sera soumis à l'appréciation du syndic dans le premier cas, et à celle du conseil de gérance dans le second cas.

En cas de désaccord persistant, le cas sera soumis à l'assemblé générale.

En cas de non-conciliation, les tribunaux de l'arrondissement où se situe le siège de l'association des copropriétaires, seront seuls compétents.



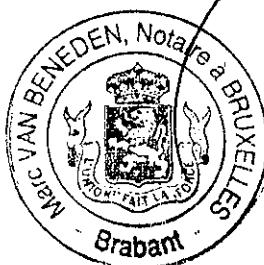




ENREGISTRE <sup>dis ser</sup> ROLE RENVOI  
A SCHAERBEEK 21E Rue du 2000  
VOL. 04 FOL. 12 CASE 01  
REÇU MILLE FRANCS (1000)

L INSPECTEUR P. PAL A.I.  
VAN DE VEDE FR.

POUR EXPÉDITION CONFORME



17

ROLE