

ACTE DE BASE

relatif à l'immeuble " NICEA " situé à Schaerbeek  
avenue Eugène Plasky, 214, à l'angle de la place Meiser.

L'an mil neuf cent septante neuf.  
Le vingt-cinq juillet.

Devant Maître Jean-Pierre VELGE, notaire rési-  
dant à Bruxelles et Maître Xavier WETS, notaire résidant  
à Schaerbeek.

ONT COMPARU :

1° Monsieur Léon Dieudonné Louis FRANCK, retrai-  
té, né à Forest-Bruxelles, le vingt cinq août mil neuf  
cent deux, domicilié à Schaerbeek, avenue Eugène Plasky,  
numéro 214, divorcé de Madame Emma Steeman, ci-après nommée.

2° Madame Emma Pauline Pierrette STEEMAN, re-  
traitée, née à Anderlecht le huit mars mil neuf cent  
deux, domiciliée à Schaerbeek, avenue Eugène Plasky,  
numéro 214, divorcée de Monsieur Léon Franck, prénommé.  
Lesquels comparants, représentés aux présentes  
comme dit in-fine du présent acte, préalablement à l'éta-  
blissement du statut immobilier faisant l'objet des pré-  
sentes, nous ont exposé ce qui suit :

I. EXPOSE.

Il dépend de la communauté légale ayant existé  
à défaut de contrat de mariage entre Monsieur Léon  
Franck et Madame Emma Steeman, le bien immeuble ci-  
après décrit :

- COMMUNE DE SCHAEERBEEK -

Un immeuble à appartements multiples comprenant  
vingt et un appartements, un magasin, et neuf garages,  
dénommé "Nicea" érigé sur une parcelle de terrain  
sise à l'angle de la Place Meiser et de l'avenue  
Eugène Plasky, numéro 214, y présentant des façades  
respectives de dix mètres vingt cinq centimètres et  
de trente et un mètres septante centimètres, cadastrée  
ou l'ayant été section C numéro 95/V/8 pour une super-  
ficie de cinq ares cinquante deux centiares, contenant  
en superficie d'après titre cinq ares soixante centia-  
res trente deux dixmilliares.

- ORIGINE DE PROPRIETE -

Monsieur Franck et Madame Steeman sont propriétaires des biens prédicts, les constructions pour les avoir fait ériger à leurs frais et le terrain pour l'avoir acquis de la Commission d'Assistance Publique de Bruxelles, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le Notaire Guy Mourlon Beernaert à Bruxelles le vingt trois juin mil neuf cent cinquante huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le cinq juillet mil neuf cent cinquante huit, volume 4928, numéro 26.

La dite Commission d'Assistance Publique de Bruxelles en était propriétaire par suite de possession paisible, publique et non interrompue, à titre de propriétaire, de trente et plus d'années.

II. STIPULATIONS DES TITRES DE PROPRIETE.

Le titre de propriété du bien prédicté contient les stipulations suivantes, ici textuellement reproduites :

"1. La vente se fait aux clauses et conditions "du cahier des charges susvisé, du deux octobre mil neuf cent vingt cinq, dont un exemplaire est resté annexé à un acte de vente "passé devant le Notaire Delporte, résidant à Bruxelles le dix neuf janvier mil neuf cent quarante neuf, transcrit au troisième bureau "des hypothèques à Bruxelles le dix février "suivant, volume 3818 numéro 4, et en outre "aux clauses et conditions suivantes qui modifient ou complètent le dit cahier des charges.

"On omet ....

"10. Il est interdit aux acquéreurs de construire avant d'avoir obtenu la délimitation du lot.

"11. La partie des terrains à vendre sise à "front de la Place Général Meiser est assujettie à une servitude de zone de recul (jardin).

"12. A titre de servitude grevant les lots à "vendre, pour l'usage et l'utilité des lots "voisins restant appartenir à la Commission "venderesse et situés dans le quartier, les "acquéreurs s'interdisent pour eux et leurs "ayants droit le droit d'établir sur les terrains ou dans les bâtiments qui y seront "construits, aucun commerce, industrie,

"commerce-industrie, ou négoce qui sont de nature à incommoder les voisins par insalubrité "ou autrement, notamment aucun dépôt, magasin "ou débit de houille ou de chaux, aucun débit "de boissons et, en général aucune des industries mentionnées au tableau de classement "annexé à l'Arrêté du Régent du onze février mil "neuf cent quarante six et aux arrêtés qui ont "modifié celui-ci.

### III. DIVISION DE L'IMMEUBLE.

En vue d'opérations juridiques, les comparants déclarent opérer la division de l'immeuble prédicté en vingt et un appartements, un magasin, avec leurs dépendances et caves, ainsi que neuf garages, chacun de ces éléments devant constituer une propriété distincte avec comme accessoires une fraction des parties communes de l'immeuble, qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés.

Les plans de l'immeuble, dont un exemplaire demeurera ci-annexé, ont été dressés par Monsieur Paul De Vroye, architecte, demeurant à Lasne, rue de Beaumont, 50.

Ces plans resteront ci-annexés après avoir été paraphés ne varietur par les comparants et Nous Notaires.

### IV. ACTE DE BASE - STATUT IMMOBILIER.

#### CHAPITRE I. Régime de la copropriété.

Ces déclarations faites, les comparants ont requis les notaires soussignés de dresser ainsi qu'il suit le statut immobilier qui régira l'immeuble prédicté.

L'immeuble avec le terrain est placé sous le régime de la copropriété en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre (article 577bis du code civil).

Le présent acte de base entraîne la division juridique de la propriété.

Chaque élément de l'immeuble tel que appartement, magasin, garage, exception faite pour les caves, comporte outre sa partie privative un certain nombre de quotités en l'occurrence exprimées en "dix-millièmes" dans les parties communes de l'immeuble y compris le terrain qui en est l'accessoire indispensable et inséparable.

Ces quotités dans les parties communes appartiennent au propriétaire de l'élément considéré en copropriété et indivision forcée.

Chacun des éléments privatifs de l'immeuble ayant comme accessoire une fraction des parties communes constitue une propriété distincte dont il peut être disposé individuellement et qui peut être grevé de droits réels.

- Dispositions spéciales concernant les caves -

Toutes les caves sont destinées à dépendre de l'un ou de l'autre des appartements dont l'immeuble est principalement constitué; à l'exception d'une cave destinée à l'installation d'une cabine de transformation et de distribution de l'énergie électrique, il ne leur est attribué dans les parties communes aucune quotité distincte de celle attribuée à l'appartement dont elle dépend.

Une cave ne peut appartenir qu'à un propriétaire d'un élément privatif dans l'immeuble. Une cave ne peut être louée ou concédée en jouissance qu'à un occupant d'un élément privatif dans l'immeuble, sauf ce qui est dit ci-dessus.

Les propriétaires peuvent échanger leurs caves entre eux.

CHAPITRE 2. Etat descriptif de division de l'immeuble.

L'immeuble se compose d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, et de sept étages.

Il est divisé ainsi qu'il suit :

A. AUX SOUS-SOLS :

a) des parties communes étant outre le sol : l'escalier avec sa cage, l'ascenseur avec sa cage, le local de la chaufferie avec ses installations, un local pour compteurs électriques, un sas, un local vide-poubelles, un local pour compteurs d'eau et de gaz, la cave réservée à la conciergerie, dégagements et couloirs, un escalier de service avec sa cage; les gaines des tuyauteries, les conduites d'aération et les conduits de fumée.

b) des parties privatives, étant : vingt trois caves numérotées de 1 à 23 sans quotités dans les parties communes.

B. AU REZ-DE-CHAUSSEE :

a) des parties communes, étant : passage carrossable vers cour intérieure, porche et hall d'entrée de l'immeuble, ensemble sonneries et boîtes aux lettres, dégagement, l'escalier avec sa cage, l'ascenseur avec sa cage, un local vide-ordures, une conciergerie comprenant : hall d'entrée, loge, salon, water-closet, douche, une chambre à coucher avec dégagement, les gaines des tuyauteries, les conduites d'aération et les conduits de fumée, la toiture des garages au fond de la cour.

b) des parties privatives, étant :

- en façade à front de l'avenue Eugène Plasky six garages numérotés de 1 à 6 comprenant chacun :

- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

- en copropriété et indivision forcée : les garages numéros 1, 2 et 6 : quarante deux/dixmillièmes et les garages numéros 3, 4 et 5 : trente deux/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

- en façade à front de la Place Meiser : un magasin comprenant :

- en propriété privative et exclusive : magasin proprement dit, local remise, local annexe, water closet.

- en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante cinq/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

- au fond de la cour intérieure : trois garages numérotés 9, 10 et 11 comprenant chacun :

- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

- en copropriété et indivision forcée : quarante deux/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

C. A CHACUN DES ETAGES UN A SEPT :

a) des parties communes étant : l'escalier avec sa cage, l'ascenseur avec sa cage, palier, dégagements local pour compteurs, les gaines des tuyauteries, les conduits d'aération et conduits de fumée.

b) des parties privatives, étant :

1/ A front de l'avenue Eugène Plasky : un appartement de type A dénommé suivant l'étage "A 1" "A 2" "A 3" "A 4" "A 5" "A 6" "A 7" et comprenant chacun :

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, dégagement, living, deux chambres à coucher vers l'arrière, une salle de bains, un vestiaire, un water-closet, une cuisine avec terrasse vers l'arrière ainsi qu'une cave aux sous-sols.

- en copropriété et indivision forcée : trois cent quatre vingt quatre/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

2/ A l'angle de l'avenue Eugène Plasky et de la Place Meiser : un appartement du type B dénommé suivant l'étage "B 1" "B 2" "B 3" "B 4" "B 5" "B 6" "B 7" et comprenant chacun :

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, vestiaire, living, cuisine, terrasse, dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher ainsi qu'une cave aux sous-sols.

- en copropriété et indivision forcée : cinq cent dix/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

3/ A front de la Place Meiser : un appartement de type C dénommé suivant l'étage "C 1" "C 2" "C 3" "C 4" "C 5" "C 6" "C 7" et comprenant chacun :

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, vestiaire, water closet, cuisine avec terrasse et armoire, living, dégagement, salle de bains, deux chambres à coucher, ainsi qu'une cave aux sous-sols.

- en copropriété et indivision forcée : quatre cent quarante sept/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

Tableau récapitulatif des quotités dans les parties communes exprimées en dixmillièmes.

- Les garages numéros 3, 4 et 5 chacun trente deux/dixmillièmes soit ensemble nonante six/dixmillièmes 96/10.000

- Les garages numéros 1, 2, 6, 9, 10, 11 chacun quarante deux/dixmillièmes soit ensemble deux cent cinquante deux/dixmillièmes.

252/10.000

- Le magasin au rez de chaussée : deux cent soixante cinq/dixmillièmes. 265/10.000

- Appartements type A chacun trois cent quatre vingt quatre/dixmillièmes soit ensemble deux mille six cent quatre vingt huit/dixmillièmes.

2688/10.000

- Appartements type B chacun cinq cent dix/dixmillièmes soit ensemble trois mille cinq cent septante/dixmillièmes

3570/10.000

- Appartements type C chacun quatre cent quarante sept/dixmillièmes soit ensemble trois mille cent vingt neuf/dixmillièmes.

3129/10.000

Total : dix mille/dixmillièmes. 10.000/10.000

CHAPITRE 3.- Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

La construction d'un immeuble entraîne l'existence d'un état de choses qui eut constitué une servitude si le fonds avait appartenu à des propriétaires différents.

Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance de plein droit dès la première vente d'un élément privatif de l'immeuble à un tiers; elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du code civil, ou dans la convention des parties.

Il en est ainsi notamment :

- des vues qui pourraient exister d'un local sur l'autre.

- des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, d'égoûts, etcetera ....
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, vide poubelles etcetera ....)
- et de façon générale de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révèleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

RESERVE DE MITOYENNETE.

La reprise des mitoyennetés nécessaires à l'immeuble faisant l'objet des présentes a été faite aux frais de Monsieur Franck et de Madame Steeman.

Mais ceux-ci se réservent expressément le droit de percevoir le prix de cession de la mitoyenneté des parties des murs pignons établis à cheval sur les limites séparatives et dont la mitoyenneté resterait à acquérir par les propriétaires voisins.

Cette réserve a pour but de permettre aux comparants de toucher l'indemnité qui sera due par les bâtisseurs sur les terrains voisins, qui voudront ou devront rendre ces murs mitoyens.

Dans la mesure où l'intervention des copropriétaires de l'immeuble sera nécessaire en vue de réaliser la cession des dites mitoyennetés, il est stipulé dès à présent et irrévocablement que Monsieur Franck et Madame Steeman pourront signer, au nom de tous les propriétaires ultérieurs de l'immeuble, tous procès-verbaux de mitoyennetés, tous actes de cession, et pièces généralement quelconques relatives à la mitoyenneté avec les propriétaires voisins.

Monsieur Franck et Madame Steeman ne prennent néanmoins aucune charge ni responsabilité relativement à l'entretien ou à la conservation de ces murs, lesquels incomberont exclusivement aux divers propriétaires de l'immeuble.

- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE -

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

Ce règlement est applicable à l'immeuble, sauf dérogations établies au présent acte de base.

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

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

Un exemplaire de ce règlement de copropriété signé ne varierait pas par les comparants et Nous Notaire, demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte, les parties voulant que ce règlement acquière le même degré d'authenticité que s'il était inséré au présent acte de base.

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

#### DISPOSITIONS GENERALES - FRAIS.

Les frais du présent acte de base constituent la première charge commune.

Tous les droits, frais et honoraires des présentes sont à charge des comparants.

Ceux-ci les récupéreront à charge des futurs acheteurs des éléments privatifs.

Une expédition du présent acte sera remise au gérant de l'immeuble pour faire partie des archives de la collectivité.

Le dit gérant étant Monsieur Collinet, demeurant à Uccle, Square Marlow, 2, nommé à cette fonction aux termes de l'article 65 du règlement de copropriété qui sera ci-annexé.

#### - REPRESENTATION -

Monsieur Léon Franck est ici représenté par Monsieur Paul Coppens, premier clerc de notaire, demeurant à Woluwé Saint Lambert, avenue des Constellations, numéro 47, en vertu d'une procuration reçue par le Notaire Xavier Wets, soussigné, en date du seize mars mil neuf cent septante huit, dont une expédition demeurera ci-annexée.

- DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE -

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office en vertu du présent acte de base de quelque chef que ce soit lors de la transcription du présent acte.

Dont acte.

Fait et passé à Bruxelles.

Lecture faite les comparants ont signé avec Nous Notaires, le minute des présentes restant au Notaire Jean Pierre Velge.

suivent les signatures.

Enregistré au bureau Molenbeek le trente juillet 1979, cinq rôles, un renvoi volume 41, folio 36 case 15. Reçu deux cent vingt cinq francs. Le Receveur a/i (signé) J. Macq.

- ANNEXE N° 1 -

L'an mil neuf cent septante huit.

Le seize mars.

Par devant Nous Maître Xavier Wets, notaire à la résidence de Schaerbeek, 41, boulevard Auguste Reyers.

A COMPARU :

Monsieur Léon Dieudonné Louis Franck, retraité, à Forest-Bruxelles, le vingt-cinq août mil neuf cent deux, demeurant à Trans-en-Provence (Var-France) La Farigoulette, quartier Peybert, époux de Madame Emma Pa line Pierrette Steeman, retraitée, née à Anderlecht le huit mars mil neuf cent deux, demeurant à Villefranche sur Mer (Alpes Maritimes-France) Résidence de la Corne d'Or, 36, boulevard de la Corne d'Or.

Les époux Franck-Steeman séparés de corps et de biens suivant jugement rendu par la neuvième chambre du Tribunal de Première Instance de Bruxelles en date du huit juin mil neuf cent septante-six, transcrit sur les registres de l'Etat civil de la Commune de Saint Josse ten Noode le dix-neuf août mil neuf cent septante six.

Le comparant déclare par les présentes constituer pour ses mandataires spéciaux :

1. Monsieur Fernand Nestor Louis Collinet, pensionné actif, demeurant à Uccle, Square G. Marlow, 2.

2. Monsieur Paul Coppens, premier clerc de notaire, demeurant à Woluwé Saint Lambert, avenue des Constellations, 47.

3. Maître Christian Vanderveeren, avocat, demeurant à Schaerbeek, Place Jamblinne de Meux, 34.

Avec pouvoirs d'agir soit conjointement, soit séparément aux effets ci-après :

Procéder soit à l'amiable, soit en justice, à tous comptes, liquidations et partages des biens et valeurs dans lesquels le constituant peut avoir des droits, choisir tous experts, composer les masses, établir tous comptes de reprises et récompenses, faire et exiger tous rapports, exercer et consentir tous prélevements, former les lots, les attribuer à l'amiable ou par voie de tirage au sort, faire et accepter tous abandonnements, cessions et transports, fixer, recevoir ou payer toutes soutes, laisser tous objets en commun, donner tous pouvoirs pour les administrer ou pour en suivre le recouvrement; faire procéder à toutes licitations, défendre à toutes demandes qui pourraient être intentées à cet égard contre le constituant, consentir toutes adjudications, acquérir tout ou partie de ces biens, prendre part à tous arrangements de famille ainsi qu'à toutes transactions.

A défaut de paiement et en cas de difficultés quelconques avec qui que ce soit, exercer toutes poursuites, contraintes, et diligences nécessaires, citer et comparaître devant tous tribunaux et cours, tant en demandant qu'en défendant, prendre tous arrangements, se concilier, traiter, transiger, compromettre sur quelque espèce de contestation que ce soit, nommer tous experts, arbitres et amiabiles compositeurs, s'en rapporter à leurs décisions ou les contester, faire toutes remises, obtenir toutes décisions judiciaires, les faire exécuter, appeler de tous jugements et arrêts ou se pourvoir; y acquiescer ou s'en désister, former toutes oppositions; intervenir dans toutes instances, constituer tous avocats et les révoquer, faire toutes saisies, consentir à la conversion de toutes saisies immobilières en ventes volontaires, produire à tous ordres et distributions, faire toutes demandes en résolution de vente et les suivre.

Signer l'acte de base préalable à la division en appartements d'un immeuble sis à Schaerbeek dénommé "Résidence Nicea" avenue Eugène Plasky, 214, à l'angle de la Place Meiser.

Aux fins qui précédent, passer et signer tous actes, procès verbaux et pièces, élire domicile, substituer une ou plusieurs personnes dans tout ou partie des présents pouvoirs, avec faculté pour les mandataires substitués de faire eux-mêmes toutes substitutions, révoquer tous mandats et substitutions et généralement faire tout ce que le mandataire jugera utile et nécessaire, le comparant entendant lui conférer les pouvoirs

les plus étendus sans aucune restriction ni réserve, en ce sens que le mandataire trouvera dans les présentes le droit d'agir au nom du constituant pour tous les actes de disposition et d'administration ou opérations qui ne seraient pas prévus ci-dessus ou dont les stipulations et mentions ci-avant insérées seraient insuffisantes.

Dont acte.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.

Lecture faite le comparant a signé avec Nous Notaire.

suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek 3eme bureau, un rôle,  
deux renvois le vingt et un mars 1978, volume 260, f° 20  
c. 17. Reçu deux cent vingt cinq francs. Le Receveur  
(signé) R. Kiebooms.

Pour expédition conforme (signé) Xavier Wets.

- ANNEXE N° 2 -

## **REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE**

### **relatif à des immeubles à appartements**

<b>CHAPITRE I — Exposé général . . . . .</b>	<b>Articles 1 à 3</b>
<b>CHAPITRE II — Statut de l'immeuble.</b>	
<b>Section I : Copropriété, indivision et propriété privative . . . . .</b>	<b>Articles 4 à 13</b>
<b>Section II : Service et administration de l'immeuble - Assemblée Générale . . . . .</b>	<b>Articles 14 à 29</b>
<b>Section III : Charges et recettes communes . . . . .</b>	<b>Articles 30 à 40</b>
<b>Section IV : Assurance et reconstruction . . . . .</b>	<b>Articles 41 à 47</b>
<b>CHAPITRE III : Règlement d'ordre intérieur - Modifications à ce règlement . . . . .</b>	<b>Articles 48 et 49</b>
<b>Section I : Entretien . . . . .</b>	<b>Articles 50 et 51</b>
<b>Section II : Ordre intérieur . . . . .</b>	<b>Articles 52 à 56</b>
<b>Section III : Chauffage central . . . . .</b>	<b>Article 57</b>
<b>Section IV : Ascenseur . . . . .</b>	<b>Article 58</b>
<b>Section V : Gérance . . . . .</b>	<b>Articles 59 à 66</b>
<b>Section VI : Charges communes . . . . .</b>	<b>Articles 67 à 69</b>
<b>Section VII : Moralité - Tranquillité . . . . .</b>	<b>Articles 70 à 72</b>
<b>Section VIII : Aspect . . . . .</b>	<b>Articles 73 et 74</b>
<b>Section IX : Destination des locaux . . . . .</b>	<b>Articles 75 à 79</b>
<b>Section X : Dispositions générales . . . . .</b>	<b>Articles 80 et 81</b>

## CHAPITRE I — EXPOSE GENERAL

**Article 1.** — Par application de la faculté prévue par l'article 577bis, paragraphe I du code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel statut sera opposable aux tiers, par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

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

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

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

## CHAPITRE II — STATUT DE L'IMMEUBLE

### SECTION I.

#### Copropriété indivise et propriété privative.

**Article 4.** — L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires chacun pour une fraction.

Les parties privatives comprennent les appartements, les caves, ainsi que les garages, et le cas échéant, les autres éléments décrits dans l'acte de base de l'immeuble.

**Article 5.** — Les parties communes sont divisées en dix mille/dixmillièmes attribuées aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives paramélioration, embellissement ou autrement.

Le nombre de millièmes ou autres fractions ainsi possédés par chacun des propriétaires fixe sa contribution dans les charges communes.

#### Article 6. — Parties communes de l'immeuble.

Seront choses communes, pour autant qu'elles existent dans l'immeuble, notamment :

Le terrain bâti et non bâti.

Les fondations, les murs de façade, les gros-murs qui forment l'ossature du bâtiment, les poteaux et les poutres, la moitié intérieure des murs pignons mitoyens,

ces derniers suivant leur état de propriété, les murs des loggias et balcons, les escaliers.

Les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres (non compris les volets et persiennes).

Le grosœuvre des terrasses, toitures-terrasses et balcons.

La toiture avec sa descente d'eau.

La cave du chauffage, les caves aux compteurs, les couloirs et dégagements des caves, les autres locaux renseignés comme communs dans l'acte de base.

L'entrée sur rue avec trottoir à rue; le passage carrossable, dégagement de garages, la trémie d'ascenseur avec machinerie, la cage d'escalier, les aéras, les paliers d'étages.

Les cheminées du chauffage central, le réseau général d'égoûts, à l'exclusion des égoûts privés.

Les installations du chauffage central, avec le réservoir à combustible, les installations d'eau froide, d'eau chaude, de gaz, d'électricité (y compris les installations et appareils de portiers électriques) à l'exception toutefois de tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, caves, garages et autres éléments privatifs pour autant qu'il ne s'agisse pas de choses d'intérêt général.

L'ascenseur, le parlophone, guide porte, et caetera.

Et plus généralement tout ce qui se rattache comme parties intégrantes ou accessoires aux parties ci-dessus décrites ou à celles tenues pour communes ou considérées telles par les usages non contraires au présent règlement, par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et par la jurisprudence.

**Article 7.** — Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec l'élément privatif dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit établi sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

**Article 8. — Parties privatives de l'immeuble.**

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'élément privatif, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher ou parquet ou revêtement, avec le soutènement immédiat, les cloisons intérieures avec leurs portes à l'exclusion des gros murs, colonnes et poutres en béton, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les éléments privatifs, les fenêtres sur la rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières et les portes intérieures, toutes les canalisations intérieures des éléments privatifs, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond, le plafonnage et la décoration intérieure; en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des éléments privatifs et qui est à l'usage de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur des locaux privatifs, mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

**Article 9. —** Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de la partie privative lui appartenant dans les limites fixées par les présentes et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant.

Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements.

Il est toujours permis de réunir en un seul, deux appartements d'un même niveau et de les redéviser ensuite, suivant un des types prévus ou suivant un autre type, sans néanmoins qu'il puisse y avoir par niveau un plus grand nombre d'appartements qui celui prévu à l'origine.

Dans ces conditions, il est permis de modifier la distribution des pièces de chaque appartement ou d'attribuer à un appartement une ou des pièces prévues pour un autre appartement.

En cas de modification suivant un des types non prévus, le nombre des quotités attachées aux appartements modifiés sera déterminé proportionnellement à leur surface privative respective et le réajustement du nombre de millièmes ou autres quotités des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire qui a reçu l'acte de base, sur les indications de l'architecte, le total des millièmes ou autres quotités attachées aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des millièmes ou autres quotités attachés aux deux appartements du type normal.

Il est permis de même de réunir deux appartements de niveaux différents mais se touchant par un plancher et plafond de façon à former un appartement « Duplex » et de les réunir par un ou plusieurs escaliers intérieurs.

En toute hypothèse les travaux devront être surveillés par l'architecte de l'immeuble, et, à son défaut, par un architecte agréé par l'assemblée générale; les honoraires de cet architecte seront à la charge exclusive du propriétaire faisant exécuter les modifications.

Les travaux devront être exécutés de manière à troubler le moins possible la jouissance des occupants de l'immeuble.

**Article 10.** — Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

**Article 11.** — Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix.

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

**Article 12.** — Les propriétaires pourront établir des volets, persiennes, ou autres dispositifs de protection, ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de radio et de télévision, et en user suivant le règlement de police.

Il ne pourra être placé sur la toiture de l'immeuble qu'une seule antenne collective de radio ou télévision.

Les frais d'entretien et de remplacement de l'antenne seront supportés par les copropriétaires des appartements, chaque appartement y intervenant pour une part égale.

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

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

**Article 13.** — Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire, avec les maisons contigues, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

## SECTION II.

### Service et administration de l'immeuble.

**Article 14.** — L'assemblée générale fait appel aux services d'un gérant choisi ou non parmi les propriétaires de l'immeuble et dont elle fixe la rémunération.

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

**Article 15.** — Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de voix remplit d'office les fonctions; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

**Article 16.** — L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

**Article 17.** — L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

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

**Article 18.** — L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions.

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

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

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant ensemble au moins vingt-cinq pour cent des quotités indivises.

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

**Article 19.** — Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée. La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations soient faites par simples lettres.

**Article 20.** — L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour. Cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris en suite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

Article 21.- L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de voix possédées par chacun d'eux.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui de ses quot-parts de copropriété dans l'immeuble.

Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales mais il y assiste avec voix consultative et non délibérative. Aucune autre personne n'est admise à l'assemblée et aucun propriétaire ne pourra se faire représenter à l'assemblée sinon par un autre propriétaire ou par le gérant lequel aura, dans ce cas et en cette qualité, voix délibérative. Cependant un copropriétaire peut être représenté par son avocat.

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

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

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant pour assister aux assemblées et voter pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à celui-ci, ou le procès-verbal de son élection, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Un copropriétaire peut toujours être représenté par son conjoint et celui-ci sera toujours censé représenter valablement le propriétaire, même en l'absence d'un mandat écrit.

Article 22.- L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs, qui forment le conseil de gérance; ils peuvent être réélus.

Les assesseurs doivent être choisis parmi les copropriétaires ayant le plus grand nombre de voix.

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

Article 23.- Le bureau de chaque assemblée générale est composé du président assisté de 2 assesseurs et, à défaut, du président assisté par un assesseur et le gérant, ou, à défaut d'assesseur du président et du gérant.

Article 24.- Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le Président et les assesseurs.

Article 25.- Les délibérations sont prises à la simple majorité des voix des propriétaires présents ou représentés sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

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

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentants à la condition expresse que dans la deuxième convocation il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera censé d'accord sur la proposition.

**Article 26** — Pour que les délibérations soient valables l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative la moitié des copropriétaires possédant plus de la moitié des voix.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour. Celle-ci délibérera valablement quelque soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de voix représentées, sauf ce qui est dit aux présentes concernant le quorum des voix requis pour la validité des décisions.

**Article 27** — Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

Trimestriellement le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

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

**Article 28** — Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits dans un registre spécial et signés par le président, les assesseurs et les propriétaires qui en font la demande.

Tout copropriétaire peut consulter le registre ainsi que les autres archives de l'immeuble; il peut en prendre copie sans déplacement et en présence du gérant qui en a la garde.

### SECTION III.

#### Charges et recettes communes.

**Article 29** — Enumération des charges.

Les charges communes sont de façon générale les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des parties en indivision, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété constituée en faute, les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires, les frais de reconstruction des bâtiments détruits.

**Article 30** — Répartition des charges.

Les charges de l'indivision se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts respectives de copropriété dans l'immeuble, sauf ce qui pourra être stipulé à cet égard notamment dans l'acte de base concernant l'ascenseur, le chauffage, la distribution d'eau chaude.

**Article 31** — Les réparations et les travaux sont répartis en trois catégories; réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

— Réparations urgentes.

Article 32 : Pour les réparations présentant un caractère d'absolute urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières et caetera, le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation.

— Réparations indispensables mais non urgentes.

Article 33 : Ces réparations sont décidées par le conseil de gérance dont question à l'article 22. Le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

— Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Article 34 : Ces travaux et réparations devront être demandés par les propriétaires possédant au moins un quart des voix et seront soumis à une assemblée générale.

Ils ne pourront être décidés qu'avec une majorité des trois/quarts des voix prenant part au vote.

Article 35 : Les copropriétaires devront, en cas de nécessité, donner accès par leurs locaux pour toutes réparations et nettoyages des parties communes.

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

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou local à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle manière que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

— Impôts - Responsabilité civile - Charges.

Article 36 : A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes de l'immeuble.

Article 37 : La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété, pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice du recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 38 : Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il supportera seul cette augmentation.

— Recettes.

Article 39 : Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées en raison des parties communes, elles seront distribuées aux copropriétaires suivant le mode de répartition des dépenses communes.

## SECTION IV.

### Assurance et reconstruction.

#### A. IMMEUBLE.

**Article 40** — L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions de toute nature, le recours éventuel des tiers et la perte de loyers, le tout pour des sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des obligations de chacun des copropriétaires.

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

**Article 41** — Chaque propriétaire aura droit à un exemplaire des polices.

**Article 42** — Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des propriétaires ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

**Article 43** — En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée. Il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, leur intervention devra donc être demandée.

**Article 44** — L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a — si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge des copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux copropriétaires et réparti suivant leurs droits respectifs dans l'immeuble.

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

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

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres ou un ou plusieurs autres propriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder

aux autres copropriétaires de l'immeuble ou à celui ou ceux d'entr'eux qui en auront fait la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part revenant dans l'indemnité.

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

Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans l'immeuble.

**Article 45** - a) Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer dans la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime, sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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

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

## B. ACCIDENTS.

**Article 46** - Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par les soins du gérant comme dépenses communales et réparties entre les copropriétaires dans les proportions indiquées aux présentes.

Les polices en cours à la date de la signature des présentes seront maintenues.

## CHAPITRE III — REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

**Article 47** - Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers des voix.

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

**Article 48** - En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque

de l'immeuble sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

## SECTION I.

### Entretien.

**Article 49** – Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être exécutés aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

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

**Article 50** – Les propriétaires devront faire ramoner par un ramoneur juré, les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an pour celles dont ils font usage. Ils devront en justifier au gérant.

## SECTION II.

### Ordre intérieur.

**Article 51** – Les occupants ne pourront scier, fendre, ni casser du bois dans l'immeuble. Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

**Article 52** – Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, les paliers, les dégagements et sorties des garages, devront être maintenues libres en tous temps et ne pourront jamais servir de dépôt, même occasionnel, à des objets quelconques. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Les tapis et carpettes ne pourront être secoués ni battus dans l'immeuble, les occupants devront utiliser des appareils ménagers appropriés à cet effet.

**Article 53** – Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, literies, habits, cirage de chaussures et caetera.

**Article 54** – Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords du gaz devront être en tuyaux rigides et métalliques.

**Article 55** – Les occupants ne pourront avoir des animaux qu'à titre de tolérance; si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée pourrait, à la simple majorité des votants, retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

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

### SECTION III.

#### CHAUFFAGE CENTRAL - SERVICE D'EAU CHAUDE.

Article 56.- Le chauffage fonctionnera suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

La période normale de chauffe est fixée du premier septembre au trente avril de l'année suivante.

La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central, est obligatoire pour tous les propriétaires de locaux munis de dispositifs de chauffage, tels que ces dispositifs existeront au moment de l'achèvement de l'immeuble ou existeront ultérieurement selon les décisions prises par l'assemblée générale.

Les dépenses relatives aux frais d'exploitation pour l'eau chaude sont réparties au prorata de la quantité d'eau chaude utilisée, laquelle est enregistrée par compteurs.

Les frais d'entretien, de renouvellement et d'amortissement de la chaudière sur 10 années, tant pour les propriétaires que pour les locataires, seront répartis entre les propriétaires suivant leurs droits respectifs dans l'immeuble, étant entendu que les garages n'interviennent pas dans ces frais.

L'assemblée générale pourra, en statuant à la majorité des trois-quarts des voix, modifier les dispositions du présent article, sur le rapport qui serait dressé par un technicien en matière de chauffage, nommé à la simple majorité des voix par la dite assemblée.

### SECTION IV.

#### ASCENSEUR.

Article 57.- L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale, à la majorité des voix; cette assemblée établira aussi un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

A cet égard il est interdit de faire usage de l'ascenseur pour les démenagements, à moins d'autorisation spéciale du gérant et moyennant la redevance à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires. Il est également défendu de monter les voitures d'enfant, vélos et autres objets encombrants ou pouvant abîmer ou en griffer les parois; l'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de douze ans, non accompagnés de personnes plus âgées.

Toutefois, l'usage de l'ascenseur est autorisé pour véhicules servant à des personnes estropiées ou impotentes.

Les frais d'exploitation, d'entretien, de conservation et de roncuvellement seront répartis entre les copropriétaires suivant tableau qui restera annexé aux présentes.

## SECTION V.

### Gérance.

Article 58. — A partir du moment où le nombre de copropriétaires sera supérieur à trois, il sera institué un conseil de gérance qui sera composé du Président et de deux assesseurs nommés par l'assemblée générale.

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

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents.

Le conseil de gérance surveillera les achats de combustibles, se fera remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assurera de la qualité et de la quantité des combustibles fournis. Il veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Il délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix; en cas de partage, la voix du président sera prépondérante.

Article 59 — Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux; si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjointre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée et constitueront une dépense commune.

Article 60 — Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central et des services communs en général, d'ordonner éventuellement les réparations et travaux urgents et ceux qui seront décidés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

Article 61 — Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des recettes et des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Article 62 — Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble.

Article 63 — Le gérant instruit, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques, les contestations relatives aux parties communes, il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

Article 64 — Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires, pour lui permettre de faire face aux dépenses communes de l'immeuble. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixera éventuellement les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au

paient des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'ction et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Le gérant a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des sions décidées par l'assemblée générale.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du gérant, au nom de tous les copropriétaires. Le gérant a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.

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

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

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

**Article 65** — Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

Le premier gérant désigné est Monsieur Collinet, demeurant à Uccle, Square Marlow, n° 2.

## SECTION VI.

### Charges communes.

**Article 66** — De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf les dépenses qui sont réglées d'une manière particulière notamment les dépenses du chauffage et d'ascenseur.

Telles sont les dépenses du gaz, de l'électricité et de l'eau pour les services communs, l'entretien des locaux communs, le salaire de toute personne au service de l'immeuble, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau relevée au compteur commun, le salaire du gérant ou de son secrétaire, les frais de bureau, les frais d'éclairage des parties communes, et caetera.

**Article 67** — Les consommations individuelle du gaz, de l'électricité et de l'eau sont payées par chaque propriétaire, suivant les indications de son compteur particulier.

**Article 68** — La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

## SECTION VII.

### Moralité — Tranquillité.

**Article 69** — Les propriétaires, leurs locataires, les domestiques, et tous occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

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

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

**Article 70** — Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie.

**Article 71** — S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent l'ascenseur, le monte-chARGE s'il y en a, les appareils de nettoyage par le vide, de cirage mécanique, les appareils frigorifiques et de chauffage ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

## SECTION VIII.

### Aspect.

**Article 72** — Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets.

Les rideaux en façade devront être uniformes suivant un modèle déterminé par l'assemblée générale.

Le placement d'un garde-manger ou autre objet est autorisé sur les terrasses en façade postérieure, pour autant qu'ils ne dépassent pas la hauteur du garde-corps.

**Article 73** — Les copropriétaires ne peuvent porter en aucune façon atteinte à la chose commune. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs consorts.

Sont incompatibles avec ces principes notamment le fait par un propriétaire d'encombrer de quelque chef que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs, la cour commune et caetera, d'y effectuer des travaux quelconques ou d'y faire n'importe quel dépôt.

## SECTION IX.

### Destination des locaux.

**Article 74** — Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle; ils pourront toutefois être effectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale. Le magasin est destiné à l'exercice de tout commerce de luxe, sous réserve de ne pas nuire à la tranquillité des voisins.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Les médecins ne sont admis à exercer leur profession dans l'immeuble qu'à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble et qu'ils ne soient pas spécialisés dans le traitement de maladies contagieuses ou vénériennes.

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

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

**Article 75** - Chacune des caves est destinée à dépendre de la partie privative d'un appartement ou flat, ou d'un autre élément principal de l'immeuble.

Une cave ne comporte pas de quotités dans les parties communes distinctes des quotités des parties communes accessoires de l'élément privatif dont la cave constitue une dépendance.

Les échanges de caves sont permis entre les propriétaires des appartements, flats ou autres éléments dont elles dépendent.

On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement ou flat (ou d'un magasin ou bureau pour autant qu'ils soient admis) de l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location, ni concédée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

**Article 76** - Sauf autorisation de la gérance, les occupants de garages ne peuvent :

— les utiliser que pour garer des véhicules à usage privé servant au transport de personnes ou pour entreposer du mobilier, des archives et des provisions. Cependant les véhicules genre station-wagon et les camionnettes légères sont admis.

— y introduire de l'essence en dehors bien entendu du contenu du réservoir des véhicules.

Les occupants s'interdisent :

— de laisser les portes ou volets des garages ouverts sauf pendant le temps nécessaire à l'entrée et à la sortie des véhicules.

— l'usage des appareils avertisseurs, spécialement entre 20 heures et 8 heures, le ronflement sonore des moteurs, l'échappement libre, la production de fumée.

Ils doivent :

— maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner leur voiture.

— d'une façon générale éviter tous troubles pour les autres occupants de l'immeuble et se conformer en tous points au règlement de police intérieure qui serait édicté par la gérance ou l'assemblée des copropriétaires, à cette fin.

— contracter une assurance pour risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires par l'aggravation des risques.

**Article 77** - Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages, sauf l'avis "A vendre" ou "A louer" sur une des fenêtres de l'appartement et une affiche type courant sur la porte d'entrée de l'immeuble.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière des appartements, une plaque indiquant les nom et profession de l'occupant.

Dans l'entrée chacun disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourront figurer les nom et profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il occupe; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée.

**Article 78** Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

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

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé.

## SECTION X.

### Dispositions générales.

**Article 79** En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives aux statuts de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur, seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre désigné de commun accord ou, à défaut, désigné à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du tribunal de premier instance de la situation du bien.

L'arbitre doit statuer en amiable compositeur.

Il doit rendre sa sentence dans les quarante jours de sa désignation, sous peine d'être déchu de ses fonctions.

Sa sentence est définitive, non susceptible d'appel ni de pourvoi en cassation, ni de requête civile.

La contribution aux frais de l'arbitrage est réglée par l'arbitre.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux/tiers des voix.

**Article 80.** Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui possèderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci un droit de quelque nature qu'il soit.

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

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles.

Les dispositions du présent Règlement Général de copropriété qui ne seraient pas compatibles avec celles figurant à l'acte de base auquel il sera annexé, seront censées non écrites.