

L'an mil neuf cent septante-huit

Le vingt et un juin

Devant Maître Albert Richir, Notaire à Bruxelles

A comparu :

Monsieur René Tobie Adrien V A N D I J C K, industriel, né à Berchem (Antwerpen), le huit novembre mil neuf cent-neuf, époux de Dame Mariette Adrienne, D e G e e s t, sans profession, née à Molenbeek-Saint-Jean, le six janvier mil neuf cent-neuf, demeurant à Koekelberg, avenue de la Liberté, 208.

Les époux Vandijck-De Geest se sont mariés à Molenbeek-Saint-Jean, le trente-et-un décembre mil neuf cent trente en faisant précéder leur union d'un contrat de mariage reçu par le Notaire Alfred Vanisterbeek, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-sept décembre mil neuf cent trente, adoptant le régime de la séparation de biens, avec adjonction d'une société d'acquêts. Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Albert Richir, soussigné, le dix-huit mai mil neuf cent septante-sept, les époux Vandijck-De Geest ont déclaré vouloir maintenir leur contrat de mariage prérappelé.

Lequel comparant a requis le Notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base de l'immeuble dont il est propriétaire.

E x p o s é

Le comparant est propriétaire du bien suivant :  
Commune de Saint-Josse-ten-Noode

Une maison sise rue des Deux Eglises, 81, y présentant un développement de façade de sept mètres deux centimètres, contenant en superficie d'

Rôle premier

après titre un are cinquante-neuf centiares quatre-vingt-huit dixmilliars, cadastrée section B, numéro 135 R 8 pour un are cinquante-quatre centiares, tenant à ladite rue, Zandagu-Canarozzo Guy et Monszuck-Robszyck Aron.

#### Origine de propriété

Originellement le bien avait été adjugé à Monsieur Georges Tobie Léon Vandijck, industriel et son épouse Dame Marie Joséphine Gouny, sans profession à Saint-Josse-ten-Noode, aux termes d'une vente publique tenue à la requête de 1/ Madame Marie Louise Joséphine Serneels, sans profession, veuve de Monsieur Louis Florent Godseel à Etterbeek, 2/ Madame Clémence Isabelle Augusta Serneels, sans profession, épouse de Monsieur Hubert Louis Marie Glibert, fonctionnaire à la Société Nationale des Chemins de Fer Vicinaux à Etterbeek, 3/ Madame Eloïsa Emilia Basilica Romana Juana Juvenera Moral de la Torre de Gamboa, sans profession, veuve de Monsieur Edmond Guillaume Joseph Serneels à Etterbeek, 4/ Madame Emilia Edmée Marie Eloïse Serneels, sans profession, épouse de Monsieur Albert Charles Joseph Coosemans, architecte à Woluwé-Saint-Lambert, 5/ Monsieur Antoine Florent Marie Edmond Serneels, décorateur à Etterbeek, 6/ Monsieur Frédéric Marie Joseph Edmond Serneels, entrepreneur à Woluwé-Saint-Lambert, 7/ Monsieur Clément Théodore Edmond Marie Serneels, artiste peintre à Bruxelles, 8/ Monsieur Edmond Octave Marie Joseph Serneels, représentant de commerce à Etterbeek et 9/ Monsieur Guillaume Nicaise Louis Marie Edmond Serneels, surveillant de première classe des bâtiments civils au Congo Belge à Etterbeek,

clôturée suivant procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le Notaire Jean Demuylder, ayant résidé à Etterbeek, le vingt-trois mai mil neuf cent trente-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-et-un juin suivant, volume 2243, numéro 12.

Monsieur Georges Tobie Léon Vandijck, en son vivant industriel, divorcé en premières noces de Dame Antoinette Henriette Irma Verkissen, époux en secondes noces de Dame Marie Joséphine Gouny, est décédé intestat à Murol (puy de Dôme - France), le dix juin mil neuf cent cinquante-six, laissant pour seul et unique héritier légal et réservataire son fils, Monsieur René Vandijck, issu de sa première union avec Dame Antoinette Verkissen, sous réserve des droits de son épouse survivante, Dame Marie Joséphine Gouny, en vertu des dispositions de son contrat de mariage.

Les époux Vandijck-Gouny étaient mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Pierre Groensteen, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-neuf octobre mil neuf cent vingt-huit. Ce contrat stipulait en son article 3 donation par le prémourant au profit du survivant de la plus forte quotité disponible soit un/quart en pleine propriété.

Madame Marie José Gouny, en son vivant sans profession, veuve de Monsieur Georges Tobie Léon Vandijck, est décédée à Bruxelles, le douze juin mil neuf cent soixante-et-un, sans laisser d'héritiers réservataires.

Aux termes de son testament olographe daté à Bruxelles du treize décembre mil neuf cent soixante, déposé au rang des minutes du Notaire Albert Raucq, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-six juin mil neuf

cent soixante-et-un, Madame Marie José Gouny a institué pour légataire unique et universel Monsieur René Vandijck, prénommé, sous réserve de divers legs particuliers ne concernant pas le bien objet des présentes.

Monsieur René Vandijck a été envoyé en possession des biens dépendant de la succession de Madame Marie José Gouny en vertu d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Bruxelles, le seize août mil neuf cent soixante-et-un, déposé au rang des minutes du Notaire Albert Raucq, prénommé, le premier septembre mil neuf cent soixante-et-un.

#### Acte de base

Cet exposé fait, le comparant nous a prié d'acter authentiquement la volonté de soumettre le bien prédécrit au régime de la copropriété horizontale, tel que prévu par l'article 577/bis du Code Civil, sur base des plans dressés à cet effet par Monsieur Jean-Marie Bertrand, géomètre-expert immobilier à Forest-Bruxelles, rue Berkendael, 100.

Ces plans, au nombre de cinq, signés "ne varietur" par le comparant et le Notaire, demeureront ci-annexés.

Le présent acte de base comprendra :

- Chapitre I - Analyse des plans
- Chapitre II - Répartition des parties communes
- Chapitre III - Règlement de copropriété

#### Chapitre I

##### Analyse des plans

Plan numéro 1 représentant le sous-sol :

A/ parties communes : escalier vers le rez-de-chaussée et ses degrés, dégagements, couloirs, local compteurs, local tank à mazout, local chaudière, vide-poubelles, cave commune.

B/ parties privatives : cave dénommée rez ainsi que cinq caves dénommées 1, 2, 3, 4 et 5.

Plan numéro 2 représentant le rez-de-chaussée :

A/ parties communes : porte d'entrée, hall d'entrée, dégagement, ascenseur, escalier vers le sous-sol avec ses degrés, escalier vers le premier étage avec ses degrés.

B/ parties privatives : un appartement comprenant : magasin, hall, dégagement, cuisine, cour avec vide-poubelles, débarras, water-closet, réserve, une salle de bains, deux chambres à coucher ainsi qu'une cour à l'arrière.

Plan numéro 3 représentant l'étage type, c'est à dire chacun des premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages :

A/ parties communes : escaliers menant aux étages avec ses degrés, couloir, ascenseur.

B/ parties privatives : bretèche (balcon fermé), un salon, une salle à manger, hall d'entrée, dégagement, cuisine avec placard suspendu, vide-poubelles, débarras, water-closet, aéra, salle de bains ainsi que deux chambres à coucher

Plan numéro 4 représentant la toiture

A/ parties communes : une trappe, verrière, machinerie de l'ascenseur, vide-poubelles.

Plan numéro 5 représentant la façade avant

## Chapitre II Répartition des parties communes

Les parties communes dont question ci-avant et celles plus amplement détaillées au règlement de copropriété et parmi lesquelles le terrain, sont réparties en millièmes qui sont tous rattachés à titre d'accessoire en copropriété et indivision forcée à un élément privatif de l'immeuble.

La répartition de ces parties communes est faite irrévocablement de la manière suivante :

Rôle troisième

|  |             |
|--|-------------|
| <u>Rez-de-chaussée</u> : deux cent-deux/<br>millièmes -----      | 202/1.000   |
| <u>Premier étage</u> : cent cinquante-<br>huit/millièmes -----   | 158/1.000   |
| <u>Deuxième étage</u> : cent soixante-et-<br>un/millièmes -----  | 161/1.000   |
| <u>Troisième étage</u> : cent soixante-et-<br>un/millièmes ----- | 161/1.000   |
| <u>Quatrième étage</u> : cent cinquante-<br>neuf/millièmes ----- | 159/1.000   |
| <u>Cinquième étage</u> : cent cinquante-<br>neuf millièmes ----- | 159/1.000   |
| Ensemble : mille/millièmes -----                                 | 1.000/1.000 |

### Chapitre III

#### Règlement de copropriété

Le règlement de copropriété contient l'indication des droits et obligations respectifs du propriétaire d'une partie de l'immeuble.

Désirant prévenir toute difficulté entre eux et ses successeurs à tous titres dans les rapports de voisinage et de copropriété, le comparant a établi ce règlement de copropriété déterminant les droits et obligations des propriétaires ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur. Ce règlement général de copropriété sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie du bien ci-avant décrit.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété demeurera annexé aux présentes pour être enregistré avec elles, après avoir été signé "ne varietur" par le comparant et le Notaire soussigné.

Tous actes translatifs ou déclaratifs ayant pour objet des éléments privatifs en propriété ou en jouissance des biens prédécrits, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de l'acte de base contenant le règlement de copropriété et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires et desdits acte de base et règlement de copropriété.

#### Certificat d'état civil

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant, tels qu'ils sont indiqués ci-avant, au vu des pièces officielles exigées par la loi.

#### Election de domicile

Le comparant élit domicile en sa demeure susindiquée.

D'un même contexte le comparant déclare constituer pour mandataires spéciaux :

1.- Monsieur Joseph Jean BROSSART, comptable, demeurant à Woluwé Saint Lambert, clos des Peupliers, 28.

2.-Monsieur Alain Julien Edouard Roger DELVAUX, docteur en droit, licencié en notariat, demeurant à Woluwé Saint Lambert, avenue de Juillet, 38.

Avec pouvoir d'agir conjointement ou séparément

A l'effet de :

Vendre tout ou partie de l'immeuble susdécrit.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique en la forme amiable ou judiciaire ;

Rôle quatrième

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables ;

Faire dresser tous cahiers de charges; diviser p lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption, dresser tous actes modificatifs ou rectificatifs à l'acte de base ;

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sa subrogation ;

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci ;

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières ;

Dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revendre sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et re-



cevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre ;

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utiles, même non explicitement prévu aux présentes.

Dont acte.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Lecture faite, tant des présentes que de ses annexes, le comparant a signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré cinq rôles un renvoi à Ixelles 4e Bureau, le 26 juin 1978. Vol. 66 fol. 9 case 4. Reçu : deux cent vingt cinq francs (225,-). Le Receveur (signé) R. LAMBERT.

Annexe.

Règlement général de copropriété destiné à régir l'immeuble sis à Saint-Josse-ten-Noode, rue des Deux Eglises, 81.

Chapitre I

Exposé général

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577/bis, paragraphe premier 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 toutce 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 propriétaires ; elles sont en conséquence, immuables à défaut d'accord unanime, par sa transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droits 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 notification dans les conditions qu'il indique.

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

\_\_\_\_ Le statut réel de l'immeuble et le règlement  
d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général  
de copropriété ou statut immobilier. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_ Chapitre II \_\_\_\_\_

\_\_\_\_ Statut de l'immeuble \_\_\_\_\_

\_\_\_\_ Section I - Copropriété indivise et propriété pri-  
vative \_\_\_\_\_

\_\_\_\_ 1) L'immeuble comporte des parties privatives  
dont chaque propriétaire aura la propriété privative  
et des parties communes dont la propriété appartiendra  
indivisiblement en copropriété à tous les propriétaires,  
chacun pour une fraction. Les propriétés privatives  
sont dénommées appartements, studio et caves. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_ 2) Les parties communes sont divisées en quotités  
réparties entre les diverses parties privatives dans  
les proportions des valeurs respectives des éléments  
privatifs. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_ 3) La répartition des parties communes entre chaque  
élément privatif fixe la mesure de l'intervention des  
éléments privatifs dans les dépenses communes. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_ 4) Les parties communes de l'immeuble sont : \_\_\_\_\_  
( la présente énumération n'étant qu'exemplative et  
non limitative ) \_\_\_\_\_

le terrain, le gros oeuvre du bâtiment, y compris toiture  
et descentes d'eaux pluviales, le vestibule d'en-  
trée, la cage d'escaliers du rez-de-chaussée au cinquiè-  
me étage, le dégagement d'escalier en sous-sol, les  
paliers de la cage d'escaliers, la cage de l'ascenseur  
et l'ascenseur - - - - -

---

les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, égouts, trottoirs, grilles, soubassement, l'isolation acoustique, les conduites de cheminées (sauf toutefois les parties des conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements, studio et caves) \_\_\_\_\_

— En général, sont choses communes toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage. \_\_\_\_\_

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

— 5) Chaque propriété privée comporte les parties constitutives des appartements, studio et caves, à l'exception des choses communes et notamment, le plancher, le parquet ou tout autre revêtement sur lequel on marche avec leur soutienement immédiat, en connexion avec les hourdis qui sont en partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour, les persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salles de bains) les installations particulières du chauffage central, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafon-

---

nage et autres revêtements, la décoration intérieure, cette énumération étant exemplative et non limitative.

— Chacun des propriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés et d'en disposer dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

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

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

— 6) Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires sont à charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

— 7) Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble même s'il s'agit de choses privées ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant avec la majorité des trois/quarts des voix.

---

Il en sera notamment de même des portes d'entrées, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et volets et de toutes les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

---

— 8) Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphone sans fils et de télévision, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixera, à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

---

— Le téléphone public et la télédistribution peuvent être installés dans les appartements et studio, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

---

— Section II - Service et administration de l'immeuble

---

— 1) Il peut être fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires. Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes, sous réserve de l'accord de l'assemblée générale. Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités en remplira les fonctions. En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus ancien propriétaire.

---

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

---

— 3) L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués.

---

---

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

4) 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 convoque. Sauf indication contraire de la part du gérant qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans les formes et délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année. En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée générale est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant au moins la moitié des quotités des appartements. En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée est valablement convoquée par un des copropriétaires.

5) Les convocations seront 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 par ce dernier.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours au moins et de dix jours au plus.

---

---

— 6) L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque, tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour.

---

— 7) L'assemblée se compose de tous les copropriétaires. Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il assistera alors avec voix consultative, mais non délibérative.

---

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistent pas à l'assemblée générale, le gérant serait tenu de les représenter et de voter en leurs lieux et places suivant leurs instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal.

---

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

---

Quand un locataire est mandataire, il ne peut représenter que son bailleur-propriétaire de l'appartement ou studio qu'il tient en location de lui.

---

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément qu'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera. Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou de toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouvait appartenir soit à des copro-

---



3

---

priétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, (ces derniers représentés comme de droit), soit à un nu-propiétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister à l'assemblée générale avec voix consultative, mais devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

---

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

---

8) L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle déterminera, à la simple majorité des voix, son président, il peut être réélu.

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de quotités; en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

---

9) Les délibérations sont prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

---

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires, 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 cas, les défaillants sont considérés comme consentants à la condition expresse que dans la deuxième

---

me convocation il ait été fait mention de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications au gros-oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès, nécessitent la majorité des trois/quarts des centièmes représentés.

— 10) Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de quotités dans l'immeuble.

— 11) Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra communiquer ces comptes un mois au moins à l'avance aux copropriétaires. Le président a mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et il devra faire rapport à l'assemblée.

Tous les semestres, le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.

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

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

Tout copropriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement à l'endroit à désigner par l'assemblée générale.

rale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

— Section III - Répartition des charges et recettes  
communes

— A) Réparations

— 1. Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes

— 2. Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes et visite des compteurs

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé en juillet et en août. Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou studio à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connue du gérant, de manière à pouvoir accéder à l'élément privatif si la chose est nécessaire. A défaut d'exécuter cette prescription, le contrevenant sera tenu de payer tous frais rendus nécessaires pour accéder à l'élément privatif

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus

— B) Impôts

---

\_\_\_\_\_ 1) A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 2) La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont les responsabilités seraient engagées, tiers ou copropriétaires. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ C) Recettes \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Dans le cas où des recettes seraient faites à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire en proportion de ses droits dans les parties communes. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Section IV - Assurance et reconstruction \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 1) L'assurance contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte de loyer, tant de 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, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale. \_\_\_\_\_

Toutefois, les contrats d'assurance en cours seront continués jusqu'à leur expiration en tant qu'assurances collectives. \_\_\_\_\_

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences \_\_\_\_\_

---

nécessaires, il acquittera les primes comme choses communes, elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il sera demandé pour la conclusion de ces assurances et 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.

2) Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

### Chapitre III

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droits, qui pourra être modifié par l'assemblée générale, à la majorité.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble, est subrogé dans les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions de ce même livre.

Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droits.

#### Section I - Entretien

1) Les travaux de peinture aux façades tant principale que postérieure, y compris les châssis et garde-corps, devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale suivant un plan établi par cette dernière et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont

---

l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et d'entretien.

---

—2) Les propriétaires ou locataires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramoneur-juré, s'il en est fait usage. Ils devront en justifier au gérant.

---

## Section II - Tranquillité

---

—1) Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion du bon père de famille.

---

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

---

—2) Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement, en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

---

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

---

## Section III - Destination des locaux

---

— Les locaux ne pourront être utilisés qu'à l'usage d'habitation, à l'exercice d'une profession libérale ne

---

---

troubant pas la jouissance des occupants de l'immeuble, à l'usage de bureaux, au rez-de-chaussée à usage de magasin.

---

Section IV - Charges communes

---

— En ce qui concerne la consommation d'eau, de gaz et d'électricité, chacun des copropriétaires aura, dans le cas d'un compteur commun, l'obligation de participer à raison de ses quotités, dans les dépenses enregistrées par ce compteur, sauf dérogation pour le chauffage ainsi qu'il est dit ci-avant.

— Dans le cas d'un compteur particulier, chacun paiera sa quote-part avec son intervention dans l'éclairage des parties communes.

---

Section V - Dispositions générales

---

— 1) En cas de désaccord entre les copropriétaires ou en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété, le litige sera d'abord porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation. Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera fait recours au Juge de Paix de la situation de l'immeuble.

— 2) Le présent règlement général de copropriété sera transcrit avec l'acte de base.

Les futurs acquéreurs d'un élément privatif de l'immeuble seront subrogés dans tous les droits et obligations qui résultent des présentes.

Lors de toute mutation, soit en propriété, soit en jouissance, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un élément privatif de l'immeuble dont il s'agit devront contenir mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite



connaissance de l'acte de base et des présentes et qu'il sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise.

A défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans l'immeuble même.

#### Section VI - Mitoyennetés

En cas de récupération ou de paiement de mitoyenneté avec les propriétés voisines, les copropriétaires seront tenus de participer aux recettes et aux dépenses au prorata de leurs droits respectifs.

Signé "ne varietur" par les parties et le Notaire

Bruxelles, le 21 juin 1978

Suivent les signatures.

Enregistré huit rôles sans renvoi à Ixelles  
4e Bureau, le 26 juin 1978. Vol. 9 fol. 56 case 7.

Reçu : deux cent vingt cinq francs (225,-). Le Receveur (signé) R. LAMBERT.

POUR EXPEDITION CONFORME.

Douze rôles.

Transcrit au premier bureau des hypothèques  
à Bruxelles, le 3 juillet 1978, volume 5672 numéro 9.