

**Ce document constitue la version  
digitalisée des statuts d'origine en Word.  
Cette version peut contenir des erreurs ou  
fautes résultant de digitalisation  
automatique du document.**

## RESIDENCE "EMMANUEL"

Boulevard A. Reyers, 1 Schaerbeek.

L'AN NIL NEUF CENT CINQUANTE SEPT.

LE

Par-devant Maîtres Jean-Pierre JACOBS et Jacques RICHIR, tous deux notaires de résidence à Bruxelles.

Ont comparu

Monsieur Faradjollallah FARARNICK, commerçant, né à Kaohan (Iran) le vingt-deux avril mil huit cent nonante-huit, et son épouse qu'il assiste et autorise, dame Hélène NEHORAY, sans profession, née à Téhéran, le vingt février mil neuf cent onze, demeurant ensemble à Bruxelles, Avenue Louise, 380.

Mariés sans avoir fait précédé leur union d'un contrat de mariage.

Lesquels, préalablement au présent acte de base, nous ont exposé qu'ils sont propriétaires du terrain ci-après décrit et que les constructions, plantations et ouvrages qu'ils ont l'intention de faire établir sur ce terrain et devant constituer un immeuble à appartements multiples avec garages, seraient ou resteraient leur propriété ou deviendraient, pour tout ou partie, celle de tiers à leur choix.

DESCRIPTION DU BIEN.

Commune de Schaerbeek.

Une parcelle de terrain à bâtir, sise à l'angle du Boulevard Auguste Reyers et de la Place Général Meisser, cadastrée section C numéro 95 a/5 partie, contenant en superficie d'après mesurage cinq ares quatorze centiares.

Tel que ce terrain est décrit et figuré en un plan dressé par le géomètre-expert Maurice Jeanmart, à Schaerbeek, rue Josse Impens, 11, le vingt-huit février mil neuf cent cinquante-six, lequel plan est resté annexé à un procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le notaire Daerden, à Bruxelles, le dix-huit juin mil neuf cent cinquante-six, avec lequel il a été enregistré.

Origine de propriété.

Le terrain précédent appartient aux comparants pour l'avoir acquis de la Commission d'Assistance Publique de la Ville de Bruxelles, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive dressé par ledit notaire Daerden, le dix-huit juin mil neuf cent cinquante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-huit juillet suivant, volume 4686 numéro 1G.

Conditions spéciales - Servitudes.

Le cahier des charges dressé préalablement à la vente publique

pré rappelée du dix-huit juin mil neuf cent cinquante-six, stipule notamment ce qui suit

"Conditions.

"La vente se fait aux clauses et conditions du cahier des charges "(vente de terrains) du deux octobre mil neuf cent vingt-cinq, "arrêté par la Commission d'Assistance Publique de Bruxelles et "à celles suivantes qui modifient ou complètent le cahier des "charges, lequel cahier des chargés est resté annexé à un acte "de vente passé par Maitre Delporte, notaire, 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.

"Le dernier paragraphe de l'article quatorze est complété comme "suit

"En aucun cas, il ne pourra être déposé des matériaux, broyeurs, "machines, et cætera sur les trottoirs placés devant les ter- "raine appartenant à la venderesse.

"Il est interdit aux acquéreurs de construire avant d'avoir "obtenu la délimitation des lots.

"A. titre de servitude grevant les lots à vendre pour l'usage et "l'utilité des lots voisins restant appartenir à la venderesse "et situés dans le quartier, les acquéreurs s'interdisent pour "eux et leurs ayants droit le droit d'établir sur ces 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 l'insalubrité ou autrement, notamment "aucun dépôt, magasin ou débit de houille ou de chaux, aucun "débit de boisson et en général aucune des industries mention- "nées au tableau de classement annexé à l'arrêté du Régent du onze "février mil neuf cent quarante-six et aux arrêtés qui ont modifi "celui-ci.

"Le lot numéro 46G (étant le terrain pré décrit) et le lot numéro "477 pour ce qui concerne la partie sise à front du boulevard "Reyers et de la place Meiser sont assujettis à une servitude "de zone de recul (jardinier)."

Monsieur FARAHXICK se proposant d'ériger sur le terrain à bâtir précédent, à ses risques et périls, sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre relative à la co-propriété, un immeuble à appartements multiples avec garages, en a fixé les conditions dans l'acte de base, objet des présentes, et dans le règlement général de co-propriété annexé aux présentes.

Monsieur FARAHNICK est le maître de la construction.

Pour la réalisation du programme ci-dessus tracé, il déclare

- 1°) Placer les parties communes des constructions sous le régime de l'indivision forcée en vue de les affecter comme accessoires aux appartements, garages et dépendances, à construire sur le terrain précédent, ce exactement dans les conditions prévues au présent acte de base.
- 2°) S'engager à ne vendre une quotité de ces parties communes concurremment avec les quotités correspondantes dans le terrain qu'à un futur propriétaire d'appartements ou garages; ces quotités prévues à l'acte de base constituent l'accessoire de ces appartements ou garages.
- 3°) Spécifier que les clauses, conditions spéciales et servitudes grevant le terrain en question ainsi que toutes les dispositions légales et réglementaires édictées ou à édicter sur la matière, par les autorités compétentes, devront être respectées.

Il est stipulé que les futurs propriétaires d'appartements ou garages auront à régler à leurs frais et risques toutes les contestations qui pourraient naître avec les voisins au sujet de la construction et qu'ils auront à répondre de toutes les condamnations éventuelles, celles-ci fussent-elles même prononcées contre les propriétaires du fonds.

Toutes les contributions, taxes et charges auxquelles la construction pourrait donner ouverture sont exclusivement à charge des futurs propriétaires d'appartements ou garages, sauf convention contraire antérieure.

La mitoyenneté du pignon extérieur de l'immeuble qui sera érigé sur le terrain précédent est exclusivement réservée au profit de Monsieur FARAHNICK. Il est toutefois expressément entendu que ce dernier est déchargé de toute responsabilité quant à ce mitoyen, et ce à partir de la réception définitive des parties communes.

-----

## ACTE DE BASE

## CHAPITRE 1

Monsieur FARAHNICK prénommé déclare établir, comme suit, l'acte de base, la division de la propriété et le règlement général de Go-propriété de l'immeuble à appartements multiples qu'il a décidé d'ériger pour lui et legs futurs propriétaires d'appartements ou garages sur le terrain prédicté.

Cette construction sera réglée par le présent acte de base et le règlement général de co-propriété y annexé, par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la propriété et par les usages en vigueur à Bruxelles.

1. Les constructions seront exécutées suivent les plans dressés par Monsieur. Paul DE VROYE, Architecte S.C.A.B., immatriculé sous le n° 2454 de la Province de Brabant, demeurent à Uccle avenue Brugmann, n° 304.
- II. Monsieur Paul DE VROYE prénommé, déclare avoir obtenu des autorités compétentes les autorisations de bâtir et l'alignement voulu et avoir soumis à cette fin aux dites autorités des plans dont ceux qui sont déposés ci-après au rang des minutes du notaire soussigné sont la reproduction fidèle.
- III. Il sera procédé purement et simplement à la vente des appartements et garages construits. Les amateurs qui se présenteront au cours de la construction auront, au moment où ils feront de Monsieur FARAHNICK l'acquisition des quotités voulues dans le sol, à conclure
  - 1°) soit une vente ayant pour objet un appartement ou toute autre partie de l'immeuble juridiquement créé ci-avant et à livrer entièrement terminé. Le contrat onéreux sera assujetti au droit de mutation sur le montant global du prix convenu, conformément aux stipulations de l'article septante-six du Code des droits d'enregistrement.
  - 2°) soit une vente ayant pour objet un élément privatif juridiquement créé ci-avant, c'est-à-dire d'un espace et des parties communes du sol et des constructions qui n dépendent, l'acquéreur se réservant expressément le droit de faire exécuter tous los travaux privatifs par des entrepreneurs de son choix. La vente de cet élément privatif et des parties communes y afférentes sera assujettie au droit de mutation conformeront aux stipulations de l'article septante-six du Code des droits de l'Enregistrement, Mais le parachèvement privatif exécuté par un entrepreneur au choix

de l'acquéreur sera soumis à la taxe de facture sur les contrats d'entreprise comme d'usage en pareille matière. Ce parachèvement devra être l'ait en harmonie avec les opérations de parachèvement des parties communes de manière à ne pas entraver ou retarder ce dernier. La surveillance et la direction de ce parachèvement privatif seront confiés à l'architecte de l'immeuble qui aura droit à ses honoraires pour l'exécution de cette mission.

Monsieur FARAHNICK n'agissant pas comme entrepreneur confie l'exécution de tous les travaux qui lui incombent à des entrepreneurs et des spécialistes de son choix à l'égard desquels il est réputé Maître de l'ouvrage. Ces travaux seront soumis, dans leur chef, à la taxe de facture sur les contrats d'entreprise.

Le contrat d'entreprise sera conclu pour un prix à fixer librement entre parties; l'objet du contrat sera le ou les appartements ou garages tels qu'ils figurent au plan annexé au présent acte sous réserve des modifications individuelles d'ordre intérieur ou relatives à l'incorporation de deux appartements en un seul; la construction devra être faite au minimum sur la base des clauses et conditions du cahier des charges dressé par Monsieur Paul DE VROYE et de la description faite par ce dernier des matériaux à mettre en œuvre et des fournitures à faire.

Ce document sera également, après avoir été paraphé « ne variatur », déposé au rang des minutes du Notaire Jean-Pierre JACOBS, Notaire soussigné; mais, étant donné qu'il n'est pas de statut réel et qu'il n'a qu'une utilité temporaire, il sera l'objet d'un acte de dépôt distinct du présent acte; cet acte a été reçu ce jour par le 'ministère de Maître Jean-Pierre JACOBS, Notaire soussigné.

Au programme général tracé, il ne pourra être apporté de modification qu'en ce qui concerne des questions de dispositions de parachèvement intérieur de l'appartement qui ne porte pas préjudice à la solidité ou à l'aspect de la construction.

IV. Etant donné le caractère indivisible de la construction à ériger et le fait que l'exécution intégrale intéresse la masse des propriétaires, aucun futur propriétaire d'appartements ou garages ne pourra, par sa seule volonté, résilier le contrat conclu par lui avec Monsieur FARAHNICK. Celui-ci sera d'ailleurs responsable envers les autres propriétaires d'appartements de la défaillance de ses contractants.

## CHAPITRE II

### DIVISION ET AMENAGEMENT GENERAL DE LA PROPRIETE.

L'ensemble de la propriété sera coté sous le n° 1 (provisoire) Boulevard Auguste Reyers et dénommé "Résidence EMMANUEL".

Elle sera composée des appartements et garages construite sur le terrain prédicté.

Cet immeuble a 19,12 m. (dix-neuf mètres douze centimètres) à front du Boulevard Auguste Reyers et 12,945 m. (douze mètres neuf cent quarante cinq millimètres) à front de la place Meiser.

Cet immeuble comporte normalement et sauf modifications à apporter au cours de construction selon le gré des amateurs:

Au sous-sol :

- 1° la chaufferie
- 2° l'ascenseur, los dégagements et la cage d'escalier
- 3° la cave réservée à la conciergerie
- 4° la buanderie
- 5° les dégagements réservés aux compteurs d'électricité, eau et gaz

Los locaux et parties d'immeuble repris de 1°) à 5°) sont parties communes.

6°) dix-sept caves numérotées de 1 à 17

Ces caves ne possèdent aucune quote-part dans les parties communes distinctes de celle du ou des appartements dont elles sont une dépendance. Les aliénations des caves sont permises entre propriétaires d'appartements de l'immeuble dont il est question. Ces aliénations n'influent nullement les quotités dans les parties communes des appartements affectés par ces aliénations. Il se pourrait donc que d'un appartement il ne dépende aucune cave et aussi que d'un appartement il dépende plusieurs caves.

Au rez-de-chaussée

- 1°) six garages numérotés de 1 à 17
- 2°) un local à front de la place Moiser à destination de :  
Cabinet de consultation pour Médecin, Architecte ou Avocat; ou éventuellement de salle d'exposition d'Art.
- Les parties d'immeuble et locaux repris au 1° et 2° seront uniquement la propriété privative de propriétaires, d'appartements. Ils auront des quotités distinctes dans les parties communes.
- 3° la clôture à rue, passages de la zône de recul et jardinets
- 4° l'entrée avec boîtes aux lettres et parlophone
- 5° le hall n° 1
- 6° la cour intérieure
- 7° le sas et le vide-ordures
- 8° la trémie da l'ascenseur et la cage d'escalier
- 9° les diverses gaines, pertuis de ventilation et vide-ordures
- 10° la conciergerie qui comprend :
  - a) le dégagement
  - b) le cabinet de toilette avec W.C. et lavabo

- c) la chambre
- d) la cuisine
- e) la courette

Les locaux et parties d'immeuble repris de 2°) à 10°) sont parties communes.

Toutes les caves sont raccordées aux compteurs d'électricité généraux de l'immeuble. Les garages sont raccordés, en outre, aux services généraux de l'immeuble en ce qui concerne le chauffage.

L'accès de ces locaux sera toujours autorisé pour la surveillance, l'entretien, la réfection des égouts, vide-ordures, conduits d'aération et autres services d'intérêt général qui y ont passage.

#### Aux étages

Parties communes.

#### Etages 1 à 8 -

- 1°) les paliers d'étages avec armoires à compteurs
- 2°) la cage d'escalier
- 3°) la trémie d'ascenseur
- 4°) les gaines, pertuis collecteurs de fumée, de ventilation et vide-ordures
- 5°) les terrasses inaccessibles du 8e étage

#### Terrasse -

- 1°) la terrasse inaccessible proprement dite
- 2°) le local de la machinerie d'ascenseur
- 3°) les gaines, pertuis collecteurs de fumée et ventilation et leurs accessoires

#### Parties privatives.

La distribution des locaux d'un même niveau peut varier selon le gré des acquéreurs. Il est cependant admis qu'un seul niveau ne pourra jamais comporter plus de deux appartements.

Lorsque le niveau est occupé par un seul appartement, du 1<sup>er</sup> au 7e étage, celui-ci sera désigné par son numéro d'étage uniquement.

Le plan de l'appartement à réaliser éventuellement sur le plateau entier ne figure pas au dossier et son élaboration devra faire l'objet d'une étude particulière en accord avec l'Architecte Paul DE VROYE. Les honoraires pour cette étude seront rétribuée par l'acheteur et sont, d'ores et déjà, fixés forfaitairement à la somme de cinq mille francs.

Lorsque le niveau est divisé en deux appartements, ceux-ci seront désignés par leur numéro d'étage suivi de la lettre B pour l'appartement de gauche sur le Boulevard Auguste Reyers et de la lettre A pour l'appartement formant le coin de la place Meiser et du Boulevard Aug. Reyers.

**Au cours de la construction, Monsieur FARAHNICK se réserve toujours le droit d'apporter des modifications aux parties communes et privatives lorsque ces modifications seront dictées dans l'intérêt des futurs propriétaires et à condition de ne pas nuire à la solidité de l'immeuble.**

Chacun des appartements ou garage peut devenir la propriété privative d'une ou de plusieurs personnes.

A chaque appartement ou garage se rattachent comme accessoires obligés de la propriété privative des droits et obligations dans les parties communes.

Les parties communes ont été divisées en dix mille quotités de un dix millième chacune et ces quotités ont été réparties comme suit :

Cette division en dix millième ne sert qu'à traduire le droit de propriété de chacun dans ce qui constitue la propriété collective créée pour l'utilité et l'agrément de tous les résidents et pour déterminer la contribution de chacun dans les charges communes à l'ensemble de la propriété.

Ces quotité sont sujettes à réadaptation dans le cas où des modifications seraient à apporter aux plans types joints à la minute du présent acte, étant entendu que les quotités attribuées à un niveau complet sont intangibles.

### CHAPITRE III

Tableau général des quotités attribuées dans les parties communes aux appartements normaux et garages .

Désignation	Quotité
<u>Au rez-de-chaussée</u>	
Garage n° 1	30 dix millièmes
Garage n° 2	40 dix millièmes
Garage n° 3	40 dix millièmes
Garage N° 4	40 dix millièmes
Garage n° 5	40 dix millièmes
Garage n° 6	40 dix millièmes
Local en façade place Meiser	210 dix millièmes
total à reporter	440 dix millièmes

appartements A (Meiser)	750/10.000°	
total :	750 X 7	5.250 dix millièmes
appartements B (Reyers)	530/10.000°	
total :	530 X 7	3.710 dix millièmes
<u>Appartement du 8° étage</u>		600 dix millièmes
total général :		10.000 dix millièmes

#### CHAPITRE IV

##### DESCRIPTION DES APPARTEMENTS

Généralités concernant tous les appartements types figurants aux plans n° 1,2,3,4 et 5 joints à la minute du présent acte,

- 1°), En ce qui concerne l'installation électrique, éclairage, téléphone, sonneries, parlophone et ouvre-porte, on se référera au tableau annexé.
- 2°) Les murs des locaux suivants des appartements à vendre sont revêtus de faïence sur une hauteur de un mètre vingt centimètres : Cuisines, salles de bain et W.C. (sauf intérieurs des armoires). Les sols de ces pièces sont revêtus de dalles en granito.
- 3°) Les living-rooms, chambres, dégagements et vestiaires seront revêtus de parquets mosaïques de 1/4" en chêne posés sur chape et isolation.
- 4°) Le chauffage central à circulation d'eau chaude est général,
- 5°) L'eau chaude est fournie au départ d'un boiler général, chaque appartement étant pourvu d'un compteur volumétrique.
- 6°) L'eau froide est fournie au départ d'un compteur général, chaque appartement ayant un compteur volumétrique.
- 7°) Toutes les garnitures de menuiseries seront à peindre. Il faut entendre par garnitures : les chambranles et ébrasement des portes et les caisses à rideaux ou tentures.
- 8°) Toutes les portes intérieures sont à peindre sur leurs deux faces.
- 9°) L'acquisition des garages est facultative; elle est réservée par priorité et à concurrence des disponibilités aux acquéreurs d'appartements.
- 10°) Les courettes recevront un pavement en ciment coulé ou similaire.

Les types normaux des appartements et garages comporteront :

Au rez-de-chaussée :

1° les garages n° 1, 2, 3, 4, 5 et 6

Chacun de ces garages comprendra :

A. En propriété et exclusive :

le garage à proprement dit avec sa porte d'entrée; le pavé-  
ment sera constitué de ciment lissé,

B En co-propriété et indivision forcée :

- garage n° 1 : les trente dix millièmes indivis des par-  
ties communes par millièmes le terrain prédicté -
  - garage n° 2 : les quarante dix millièmes indivis des parties communes  
parmi lesquelles le terrain prédicté --
  - garage n° 3 : les quarante dix millièmes indivis des parties communes  
parmi lesquelles le terrain prédicté
  - garage n° 4 : les quarante dix millièmes indivis des parties communes  
parmi lesquelles le terrain prédicté --
  - garage n° 5 : les quarante dix millièmes indivis des parties communes  
parmi lesquelles le terrain prédicté -
  - garage n° 6 : les quarante dix millièmes indivis des parties communes  
parmi lesquelles le terrain prédicté -
- 2° le local à front de la place Meiser qui comprendra en co-propriété  
et indivision forcée les deux cent et dix dix-millièmes indivis  
des parties communes parmi lesquelles le terrain prédicté.

Etages de 1 à 7 :

Comme dit précédemment, la disposition des appartements d'un morne étage  
est sujette à modifications selon que l'étage est acquis par un ou deux  
propriétaires.

Chaque étage est occupé par deux appartements,

Les appartements situés à l'angle du Boulevard Aug. Reyers  
et de la place Meiser porteront respectivement les numéros :  
1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A et 7A.

Les appartements situés à gauche en regardant la façade du côté Boulevard  
Aug. Reyers porteront respectivement les numéros : 1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B  
et 7B.

Chacun des appartements du type A comprendra :

a) En propriété privative et exclusive :

porte palière sur hall avec vestiaire, W.C bain  
comprenant baignoire, bidet et lavabo

En façade vers le Bd. Reyers : la chambre salle de  
séjour formant l'angle de la cons En façade vers le  
pl. Meiser : les chambre En façade arrière, parallèle  
à la pl. Meiser équipée d'armoires et d'un évier, la  
courrette avec vide-ordures,

- Aux sous-sols : une cave,
- b) en copropriété et indivision forcée :  
Les sept cent cinquante dix millièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain prédicté.
- Chacun des appartements du type B comprendra :
- a) en propriété privative et exclusive  
porte palière sur dégagement, vestiaire et W.C.  
en façade sur le Bd. Reyers : le living room et la chambre n°1  
en façade arrière parallèle au Bd. Reyers : la chambre n°2 la salle de bain avec la baignoire, le bidet et le lavabo, la cuisine équipée d'armoires et d'un évier, la courette avec le vide-ordures.  
Aux sous-sols : une cave.
- b) en co-propriété et indivision forcée :  
les cinq trente dix millièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain prédicté,
- 8<sup>0</sup> Etage Cet appartement comprendra :

- a) en propriété privative et exclusive :  
portes palière sur halls et dégagement et W.C.  
en façade vers le Bd. Reyers : une terrasse accessible avec ferronnerie, le living-room et la chambre n°1.  
en façade arrière, parallèle au Bd. Reyers : la cuisine équipée d'armoires et d'un évier, la courette avec vide-ordures, un débarras, la salle de bain avec la baignoire, bidet et lavabo, et le W.C.  
en façade vers la place Meiser : les chambres n° 2 et 3,  
Aux sous-sols : deux caves.
- b) en co-propriété et indivision forcée :  
les six cents dix millièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain prédicté.

## CHAPITRE V

### PLANS ET DÉPOTS.

L'ensemble de la Résidence EMMUEL sera construit suivant les plans dressés par Monsieur l'Architecte Paul De Vroye, prénommé, qui nous les dépose au rang de la présente minute comme complément du présent acte de base.

Ces plans comprennent :

- a) le plan n° 1 comportant le distributions des sous-sols et du rez-de-chaussée.
- b) le plan n° 2 comportant la distribution des étages.
- c) le plan n° 3 comportant l'élévation de la façade vers le boulevard Auguste Reyers.
- d) le plan n° 4 comportant l'élévation de la façade vers la place Meiser.
- e) le plan n° 5 comportant deux coupes.

Chacun de ces plans demeurera annexé aux présentes.

Toutes les côtes figurant aux plans ci-annexé pourront être modifiées par Monsieur Paul Do Vroye; ces différences on plus ou en moins seront minimes. Toute différence entre le contenance de l'appartement et celle figurant aux plans annexés excédât-elle un vingtième devant faire profit ou perte pour les Maîtres de l'ouvrage.

Ces plans étant néanmoins sujets à modifications possibles suivant les désidératas des acquéreurs, un plan par niveau sera dressé, le cas échéant, par l'architecte qui y consignera les modifications apportées et fera approuver le plan par l'acquéreur. C'est, en conséquence, ce dernier plan éventuel qui aura force de loi entre les parties. Ces plans éventuellement modifiée seront joints aux minutes des actes d'achat de chaque appartement.

#### CHAPITRE VI

Et à l'instant Monsieur FARAHNICK nous dépose pour être mis au rang de nos minutes, en vue de la transcription hypothécaire et pour en être délivré copie, expédition ou extrait à qui il appartiendra, l'original sous seing privé dressé ce jour et contenant règlement général de co-propriété de l'immeuble en question.

Il déclare et reconnaît que le dit règlement a été élaboré par lui avec l'intervention du notaire soussigné et qu'il contient bien les clauses et conditions arrêtées par lui et il en confirme le contenu par les présentes.

En conséquence, le dit règlement est resté annexé aux présentes et sera enregistré et transcrit en même temps que le présent acte.

#### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription lors de la transcription des présentes pour quelque motif que ce soit.

#### FRAIS DU PRESENT ACTE DE BASE.

Le présent acte de base comporte la description de l'immeuble, sa division par appartement, établit le programme de construction, le statut immobilier.

Les frais de cet acte constituent la première charge commune. Ils seront répartis entre tous les co-propriétaires au prorata du nombre de dix-millièmes possédés par chacun d'eux.

Les frais s'élèvent à trois francs par dix-millième de la propriété collective.

#### ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, le comparant élit domicile on sa demeure.

## CERTIFICAT DIETAT CIVIL.

Le notaire soussigné, au vu des pièces officielles requises par la loi, certifie l'exactitude des noms, prénom, lieu et date de naissance du comparant tels qu'ils sont indiqués ci-dessus.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude de Maître Richir.

Lecture faite, le comparant, a. signé avec les notaires la présente minute restant au notaire Jacobs, soussigné.

RESIDENCE EMMANUEL"

Boulevard A.Reyers.

### REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

#### CHAPITRE I

##### Section 1

###### PROPRIETE PRIVATIVE ET CO-PROPRIETE INDIVISE.

###### PRINCIPE

**ARTICLE 1** - L'immeuble dénommé "Résidence EMMANUEL" comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les co-propriétaires, chacun pour une fraction.

###### Renonciation à l'accession.

ARTICLE 2 - Pour donner une base légale indiscutable à cette division en parties privatives et parties communes, tous les co-propriétaires du terrain se cèdent les uns les autres le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du C.C. autant que ce droit ne se rapporte pas pour chaque propriétaire

- 1) à l'appartement ou garage dont il se réserve la propriété entière et exclusive,
- 2) aux quotités du même appartement ou garage afférentes aux parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite par chacun à titre onéreux moyennant la cession conjointe des droits des autres.

###### Parties privatives.

**ARTICLE 3** - Les parties privatives seront dénommées "Appartement et garage" dans le présent règlement.

Ce terme englobe les appartements et garages proprement dits et les dépendances de ceux-ci, les caves et, de façon générale, tous les locaux considérés comme privatifs et dont la nomenclature exacte est reprise à l'acte de base.

###### Etendue de la propriété privée.

**ARTICLE 4** - Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou garage (à l'exclusion des parties communes) et notamment le parquet ou revêtement du sol et les chapes à. l'exclusion du hourdis et des poutres qui les soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, la mitoyenneté des murs et cloisons séparant entre ceux les appartements et les parties communes, les fenêtres sur rues et cour, les parties vitrées des portes et des fenêtres, les portes palières, les canalisations intérieures avec les compteurs,

les radiateurs dont le nombre des éléments ne pourra toutefois être modifié sans l'accord de l'assemblée générale; en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui sert à l'usage exclusif du propriétaire ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais sert à un usage exclusif (par exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone),

### Droits sur les choses privées.

#### ARTICLE 5 - a) Parties privatives proprement dites.

- 1) Chacun des propriétaires à le droit de jouir et de disposer de son appartement ou garage dans les limites fixées par le présent règlement 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 semble la distribution intérieure de ses locaux, caves comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.
- 2) Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes sauf à se conformer au paragraphe suivant
- 3) Il est strictement interdit aux propriétaires d'un appartement de le diviser de manière à y aménager plusieurs appartements, sauf à revenir pour les grands appartements aux solutions types prévues aux plans, étant entendu qu'un étage ne pourra, en aucun cas, comporter plus de deux appartements.
- 4) Le propriétaire de deux appartements situés l'un à côté de l'autre peut les réunir en un seul appartement. En ce cas, les quotités dans les choses et les dépenses communes afférentes aux deux appartements seront cumulées. Cette transformation ne pourra se faire que pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et respecte les droits d'autrui tant pour les parties privatives que pour les choses communes.
- 5) Il est permis aux propriétaires d'appartements d'échanger entre eux les caves ou garages par acte authentique soumis à la transcription. Le propriétaire d'un appartement peut même, toujours par acte authentique soumis à la transcription, vendre un garage à un autre propriétaire du même immeuble de même que lia ou les caves rattachées à titre privatif à son appartement.

#### h) Parties communes à l'intérieur d'un appartement.

Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des co-propriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte, Monsieur Paul De Vroye.

Les honoraires dus à ce dernier pour les travaux ci-dessus mentionnés de même que le coût des travaux seront à charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux, sauf décision contraire de l'assemblée autorisant ces travaux et statuant sur la contribution aux frais dans les mêmes conditions de majorité.

Les honoraires de l'architecte de l'immeuble ne pourront dépasser ceux qui sont prévus pour le barème de la "Société Centrale d'Architecture de Belgique" dont l'architecte, Monsieur Paul De Vroye, est membre.

o) Style et harmonie de l'immeuble.

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par la décision de l'assemblée générale **prise à l'unanimité des votants.**

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des balcons, de toutes les parties visibles de l'extérieur et des parties communes, et cela même en ce qui concerne la peinture.

d) Persiennes, T.S.F., Télévision, Téléphone.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil, de radiodiffusion ou de télévision.

Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs; des tubes sont d'ailleurs prévus à cet effet.

Les fils d'antennes et autres ne pourront jamais s'élever contre aucune façade (sauf en ce qui concerne la radio-distribution).

Il est installé dans l'immeuble une antenne collective pour la T.S.F. et la télévision. Les propriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toutes installations du même genre mais qui seraient de caractère privé.

Parties communes.

ARTICLE 6 - a) Principe.

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux appartements, garages et leurs dépendances dans la proportion de la valeur respective de ces éléments privatifs.

Ces quotités seront acceptées par tous comme définitives\_ quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissements ou autrement. Elles ne pourront être modifiées que moyennant l'accord unanime des co-propriétaires.

b) Étendue de la co-propriété commune.

Les choses communes de l'immeuble comportent le terrain, les fondations, les murs de façade et autres murs l'armature fan béton de l'immeuble, les hourdis, les poutres, les canalisations et conduites générales de

toute nature, eau, gaz, électricité, sauf toutefois la partie de ces canalisations qui pourrait servir à l'usage exclusif de l'un des propriétaires et se trouverait à l'intérieur de son appartement, les portes d'entrée de l'immeuble, l'entrée, le hall d'entrée, l'escalier, la cage d'escalier, les paliers, les dégagements des caves, la descente vers les caves, l'ascenseur avec sa machinerie et le local où elle se trouve, la cage de l'ascenseur, la gaine du vide-ordures, la chaufferie, la terrasse surmontant l'immeuble avec les descentes d'eau ; **en un mot, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des co-propriétaires ou qui sont communes d'après la loi du 8 juillet 1924 et l'usage.**

c ) Quotités dans les parties communes

Les quotités dans les parties communes attribuées à chacune des parties privatives sont déterminées dans un tableau figurant à l'acte de base.

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes; ce sont des locaux de dépendance rattachés à un autre élément privatif.

L'acte de vente déterminera chaque fois la ou les caves rattachées à l'appartement vendu.

d) Partage - Droits réels.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grecées ou de droits réels ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun des dits appartements ou garages.

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

## Section II

### SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

#### Assemblée générale des co-propriétaires.

ARTICLE 7 - L'assemblée générale des co-propriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Il est établi un concierge dans l'immeuble.

#### Gérant.

Un gérant ou syndic est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations, aux choses communes.

Il est désigné par l'assemblée générale des co-propriétaires.

Ses émoluments sont à charge des co-propriétaires au même titre que les autres charges communes. **Le montant de la rémunération du gérant sera décidé par l'assemblée générale, cette rémunération étant payable en 12 mensualités.**

Le premier gérant sera, en principe, désigné par le Constructeur. Il ne pourra être révoqué que par décision de l'assemblée des co-propriétaires statuant à la majorité des voix.

Constitution de l'assemblée.

ARTICLE 8 - L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les co-propriétaires sont présents ou dûment convoqués.

Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité aux dispositions prévues ci-après.

L'assemblée régulièrement constituée oblige par ses délibérations et décisions l'ensemble des co-propriétaires sur les points qui seraient inscrits à l'ordre du jour.

Assemblée ordinaire - Assemblée extraordinaire.

ARTICLE 9 - L'assemblée générale statuaire 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 pour les convocations, ces jours, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion annuelle obligatoire, l'assemblée sera 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 les propriétaires possédant au moins un tiers des quotités dans les parties communes.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée pourra être convoquée par l'un des co-propriétaires dûment mandaté par tous ceux qui exigent la réunion dans les conditions ci-dessus indiquées,

Convocations.

ARTICLE 10 - Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandé ; éventuellement, la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par celui-ci.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, Mais le délai de convocation sera de cinq jours au moins et de huit jours francs au plus.

Ordre du jour.

ARTICLE 11 - Tous les points à l'ordre du jour à arrêter par le gérant doivent être clairement indiqués dans les convocations.

Les délibérations 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 au sujet de ces questions, on suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire.

#### Composition.

ARTICLE 12.- L'assemblée générale se compose de tous les co-propriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

Le gérant assistera avec voix consultative seulement mais non délibérative pour le cas où il ne serait pas co-propriétaire.

Le étant seul peut représenter un ou plusieurs propriétaires, S'il avait mandat de co-propriétaire n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leurs lieu et place selon leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

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

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouve appartenir à des co-propriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier, soit à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative et l'obligation d'élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

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

#### Président.

ARTICLE 13 - La présidence est dévolu au propriétaire du plus grand nombre de quotités et, en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux. Cette clause n'est toutefois pas formelle et l'assemblée peut élire un président qui ne réunirait pas ces conditions en cas de désistement.

Le secrétaire sera d'office le gérant.

#### Liste de présence.

ARTICLE 14 - Il est tenu une feuille ou une liste de présence qui est certifiée conforme par le président de la réunion et le secrétaire.

#### Majorité.

ARTICLE I Les délibérations de l'assemblée sont prises à la majorité des co-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 ou représentés à l'assemblée, mais de l'unanimité de tous les co-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 cas, les défaillants seront considérés comme consentants à la condition expresse que, dans la deuxième convocation, il ait été fait mention de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

De façon générale et sauf stipulation contraire du présent statut, les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix; celles relatives à des transformations ou modifications du gros-œuvre ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent l'unanimité des voix, de même que celles modifiant la répartition des quotités dans les choses communes.

#### Nombre de voix.

ARTICLE 16 - Les co-propriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

En cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

#### Validité des délibérations.

ARTICLE 17 - Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des co-propriétaires possédant ensemble plus de trois quarts des voix,

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée dans le délai de cinq jours au moins et huit jours francs au plus avec le même ordre du jour, et délibérera quel que soit le nombre de co-propriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

#### Approbation des comptes du gérant.

ARTICLE 18 - Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux co-propriétaires et le président a mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives.

Trimestriellement, le gérant enverra aux co-propriétaires leur compte particulier.

Les co-propriétaires signaleront au président les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

### Registre des délibérations- Extraits.

ARTICLE 19 - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre et signés par le président, le secrétaire-gérant et les propriétaires qui en font la demande.

Tout propriétaire peut consulter le registre et en prendre copie à l'endroit désigné par l'assemblée générale et en présence du gérant qui en a la garde.

Il en est de même de toutes les autres archives se rapportant à la gestion de l'immeuble.

### Section III

#### REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.

##### PRINCIPE.

ARTICLE 20 - Les charges communes comprennent notamment :

- 1) le chauffage, l'eau, l'électricité pour le service des parties communes-
- 2) le salaire du concierge-
- 3) la rétribution du gérant et les honoraires de l'architecte de l'immeuble pour les transformations éventuelles-
- 4) les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun -
- 5) le remboursement des primes d'assurance contractées dans l'intérêt de tous et d'après les conditions prévues -
- 6) les frais pour poubelles à ordures de la maison, pour ustensiles nécessaires en vue du nettoyage et de l'entretien de la résidence et ses dépendances, pour le balayage du trottoir et, de façon générale, pour tout ce qui concerne l'entretien des parties communes-
- 7) les frais d'entretien de l'ascenseur
- 8) les frais de bureau pour convocations, téléphones, correspondances, etc.

##### Contribution.

ARTICLE 21 - Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les co-propriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sans aucune exception autre que celles prévues ci-après pour l'ascenseur et la distribution d'eau chaude.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater du moment où les appartements occupés ou réceptionnés représenteront plus de 50 %, des quotités dans les parties communes.

- a) Eau - gaz - électricité -  
Pour les compteurs particuliers, la location et la consommation

individuelle incombent à chaque occupant.

Pour les parties communes, elles incombent à l'ensemble des co-propriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes.

b) Ascenseur :

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement de l'ascenseur, de même que la consommation d'électricité du moteur sont répartis entre les co-propriétaires aux quotités ci-après spécifiées.

Toutefois la police d'assurance y relative fera partie des charges communes et suivant le tableau figurant au chapitre III (page 6.) du présent règlement de co-propriété.

Les dépenses afférentes à l'ascenseur ont été divisées en dix mille quotités de un dix-millième et ces quotités ont été réparties comme suit :

Rez-de-chaussée et caves	Néant.
Premier étage : appartement n° 1A	300 dix millièmes
Appartement n° 1B	300 dix millièmes
Deuxième étage: appartement n° 2A	450 dix millièmes
Appartement n° 2B	450 dix millièmes
Troisième étage: appartement n° 3A	550 dix millièmes
Appartement n° 3B	550 dix millièmes
Quatrième étage: appartement n° 4A	650 dix millièmes
Appartement n° 4B	650 dix millièmes
Cinquième étage: appartement n° 5A	750 dix millièmes
Appartement n° 5B	750 dix millièmes
Sixième étage: appartement n° 6A	850 dix millièmes
Appartement n° 6B	850 dix millièmes
Septième étage: appartement n° 7A	950 dix millièmes
Appartement n° 7B	950 dix millièmes
Huitième étage Appartement unique	1.000 dix millièmes
total :	10.000 dix millièmes.

c) Chauffage Central :

Les frais d'entretien, de réparation et, éventuellement, de renouvellement des chaudières, cheminées, etc, seront répartis entre les co-propriétaires proportionnellement aux quotités dans les choses communes. -

d) Distribution d'eau chaude -

Un compteur volumétrique par appartement enregistrera la consommation d'eau chaude; le prix de celle-ci est à déterminer par l'assemblée des propriétaires, le montant étant déduit des dépenses communes et réparti au prorata de la consommation individuelle.

Impôts.

ARTICLE 22 - 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 respectivement aux quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Responsabilité civile.

ARTICLE 23 - 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 co-propriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les co-propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou co-propriétaire.

Augmentation des charges par le fait d'un co-propriétaire.

ARTICLE 24 - Dans le cas où un co-propriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Recettes.

ARTICLE 25 - Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part dans les parties communes.

Section IV.

REPARATION ET TRAVAUX.

PRINCIPE.

ARTICLE 26 - Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les co-propriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées au tableau figurant à l'acte de base, sauf en ce qui concerne l'ascenseur qui a son tableau de répartition des quotités propres spécifiées ci-avant.

Ces réparations et travaux sont répartis en trois catégories

- 1) réparations urgentes-
- 2) réparations indispensables, mais non urgentes-
- 3) réparations et travaux non indispensables-

Réparations urgentes

ARTICLE 27 - Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries

extérieures, gouttières, cheminées etc., le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

#### Réparations indispensables mais non urgentes

ARTICLE 28 - Une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

#### Réparations non indispensables et travaux entraînant un complément d'agrément ou une amélioration quelconque.

ARTICLE 29, - Ces travaux et réparations devront être demandés par les propriétaires possédant au moins un quart des quotités de la résidence et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité ces co-propriétaires.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité de co-propriétaires représentant les trois-quarts des voix de l'immeuble si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

#### Modalités.

ARTICLE 30 - Les co-propriétaires devront donner accès par leurs appartements, garages, caves et autres dépendances, pour toutes les réparations et nettoyage des parties communes.

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

Si les co-propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement au gérant de l'immeuble. L'assemblée générale pourra néanmoins adopter d'autres dispositions à ce sujet.

Les co-propriétaires ne pourront réclamer aucune indemnité du fait de réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précédent, que ces choses communes se trouvent à l'extérieur ou à l'intérieur des parties privatives.

### Section V

#### ASSURANCES

#### PRINCIPE.

ARTICLE 31 - L'assurance, tant des choses privées (à l'exclusion des meubles) que des choses communes, sera faite à la Compagnie "LE RECOURS BELGE" à Bruxelles, pour tous les co-propriétaires, par les soins du gérant tant contre l'incendie que contre la foudre, les explosions provoquées par les gaz, les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour le risque et les sommes déterminées par l'assemblée des co-propriétaires.

Toutefois, la première police d'assurance contre l'incendie, foudre, explosion et dégâts occasionnés par l'eau et l'électricité sera contractée par le constructeur pour une durée de 10 ans. Cette assurance servira à couvrir les risques du constructeur pendant une période qui prendra fin après qu'il aura notifié aux propriétaires ou au gérant que tous les appartements sont effectivement achevés. A partir de cette date, les primes relatives à cette police seront payées par les co-propriétaires, lesquels seront substitués au constructeur dans les effets de la police.

Le gérant acquittera comme charges communes les primes relatives à toutes polices d'assurances quelconques intéressant l'immeuble.

Les co-propriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires.

Le gérant pourra être autorisé par l'assemblée à signer ces actes en lieu et place des co-propriétaires.

#### Police.

ARTICLE 32 - Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

#### Surprime.

ARTICLE 33 - Si une surprime est due du chef du personnel occupé ou, plus généralement, pour toutes les causes personnelles à l'un des co-propriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

#### Sinistres.

ARTICLE 34 - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront déposées en banque ou ailleurs suivant instructions qui seront données en suite d'une décision de l'assemblée des copropriétaires.

Mais il sera certainement tenu compte des droits légaux d'éventuels créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, l'intervention de ces créanciers devant toujours être nécessairement demandée en vue du règlement des indemnités de sinistre.

#### Utilisation des indemnités.

ARTICUI 35 - L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit

- a) Si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité 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 de tous les co-propriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui bénéficierait du chef de la reconstruction, d'une plus-value de son bien, et ce, jusqu'à concurrence de cette plus-value.
- Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de la remise en état,

l'excédent est acquis aux co-propriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

- b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des co-propriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois-quarts des voix. En cas d'insuffisance de l'indemnité pour acquitter les travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des co-propriétaires, dans la proportion des droits de co-propriété de chacun, et exigible dans les trois mois de la délibération de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément; les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise au démeure à défaut de versement dans le dit délai. Lorsque la reconstruction est décidée, les co-propriétaires qui n'ont pas pris part au vote ou se sont opposés à la reconstruction seront dans l'obligation de céder aux co-propriétaires qui en feront la demande tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part à laquelle ils ont droit dans l'indemnité de sinistre. Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec la faculté, pour les experts, de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du troisième expert, ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal de la façon ci-dessus indiquée. Le prix sera payé au comptant. Si, au contraire, l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de llicitation éventuelle, seront partagés entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs résultant du tableau des quotités. En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront applicables et, même si aucune indemnité n'était recueillie, l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix pourrait décider la reconstruction de l'immeuble.

### Dérogations

#### **ARTICLE 6 -**

- a) Si des embellissements ont été effectués par les co-propriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais.
- b) Les propriétaires 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 prime.

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

Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins,

ARTICLE 37 - Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance pour couvrir contre l'incendie tout son mobilier et tous risques annexés.

Assurances - Responsabilités.

ARTICLE 38 - Des assurances seront contractées par les soins du gérant pour couvrir les co-propriétaires dans les cas où leur responsabilité pourrait être engagée et, notamment, dans les cas d'accident pouvant arriver au concierge ou provenir de l'état du bâtiment ou 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 le gérant à qui elles seront remboursées par les co-propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les charges communes, sauf en ce qui concerne la prime pour l'ascenseur qui sera répartie en conformité au tableau particulier à ce dernier, tableau figurant dans le présent règlement de co-propriété.

CHAPITRE II.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Généralités.

ARTICLE 39 - Il est arrêté entra tous les co-propriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit, et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale **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 qui seraient intervenues.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être déposé; dans un local à désigner par le gérant et être tenu à la disposition de tous les intéressés, co-propriétaires locataires, usufruitiers et ayants droit. Ce local devra se trouver dans l'agglomération bruxelloise.

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 indications contenues dans le dit livre et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

### Section I

#### Entretien.

ARTICLE 40 - Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis et portes extérieures et les peintures des parties communes devront être effectués 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 l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

ARTICLE 41 - Les occupants devront faire ramoner les conduits de poêles et fourneaux éventuels dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et, au moins, une fois l'en, du moins en ce qui concerne les conduits dont il est fait usage,

Ils devront en justifier au gérant.

### Section II

#### Aspect.

ARTICLE 42 - Les co-propriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, en façade principale, ni enseignes, ni réclames, ni linges, ni autres objets quelconques.

Des rideaux seront placés aux fenêtres des façades à rue; ils seront en voile suisse de teinte naturelle, flous de toute la largeur et la hauteur des fenêtres et des portes-fenêtres et auront un ourlet de 25 cm. à la base.

### Section III

#### Ordre intérieur.

ARTICLE 43 - Les co-propriétaires et occupants ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans la cave personnelle.

ARTICLE 44 - Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ou

déposé quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Les tapis ne pourront être secoués ou battus qu'aux endroits et aux heures qui seront indiqués par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

ARTICLE 45 - Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, laines, habite et meubles, cirage de chaussures etc.

ARTICLE 46.- Les co-propriétaires, de même que, leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir, à titre de tolérance, que des chiens, des chats ou des oiseaux, tous ces animaux devant être de petite taille. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur, ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de 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 pourrait obliger co-propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard, après signification recommandée de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

ARTICLE 47 - L'assemblée générale peut à tout moment et sur n'importe quelle matière, établir un règlement d'ordre intérieur pour tous les occupants de l'immeuble.

#### Section IV

##### Moralité - Tranquillité.

ARTICLE 48 - Les co-propriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupante de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Les co-propriétaires 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, de leurs domestiques ou gens de 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 téléphonie sans fil est autorisé. Mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonc-

tionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

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.

Les moteurs ne peuvent être installés dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent l'ascenseur, la chaudière, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils commune de l'immeuble et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions arrêtées ci-après. De toute façon, ces moteurs seront dotés d'un dispositif antiparasite efficace.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille leurs hôtes et leurs domestiques.

### Baux.

ARTICLE 49 - Les baux consentis par les propriétaires et usufruïtiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble et de l'entretenir en bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de propriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

### Section V

#### Chauffage Central

ARTICLE 50 - L'immeuble est chauffé dans son ensemble par une installation de chauffage central général à circulation d'eau chaude.

La chaudière est alimentée au mazout ou au charbon; le genre de combustible et la date de mise en service et de l'arrêt du chauffage seront décidés par le gérant, en accord avec l'assemblée générale.

La consommation de combustible sera supportée par les co-propriétaires dans les conditions énoncées ci-avant.

### Section VI

#### Destination des locaux.

ARTICLE 51 - Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce ni aucune industrie quelconque.

L'exercice d'une profession libérale ne peut être autorisé. Les appartements ne peuvent être transformés en bureaux ou cabinets de consultation sans logement, l'immeuble étant essentiellement résidentiel.

ARTICLE 52 - Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, ni sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passage. Est seule autorisée l'apposition aux fenêtres de placards annonçant la vente ou la location des appartements de l'immeuble.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque de modèle et de dimension admis par l'assemblée générale indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

Chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres.

Sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée.

ARTICLE 53 - 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, il ne soit déposé ou maintenu aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Il est, de même, formellement interdit de jeter dans le vide-ordures des matières inflammables ou en décomposition.

## Section VII

### Concierge.

Le concierge sera choisi par le Constructeur. Il sera engagé au mois et pourra être congédié par le gérant après en avoir référé au conseil de gérance.

ARTICLE 54 - Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues. Il devra notamment

- 1) tenir en parfait état de propreté les communs, les jardinets, la cour et les trottoirs-
- 2) évacuer les ordures ménagères -
- 3) fermer les portes d'entrée de l'immeuble à l'heure qui lui sera indiquée -
- 4) en général, faire tout ce que le gérant lui commandera pour le service général du bâtiment -

ARTICLE 55 - Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant, ceci sans préjudice à la déférence dont il doit faire preuve vis-à-vis de tous les occupants de l'immeuble et de leurs visiteurs.

ARTICLE 56. - Le concierge sera logé éclairé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet et aux frais de la communauté.

La location des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité sera supportée par la communauté.

ARTICLE 57 - Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée le décide. A défaut du gérant, le congé sera signifié par un délégué des co-propriétaires.

Le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants ni exécuter des travaux dans les parties privatives, sans autorisation donnée par l'assemblée.

Si le concierge est marié, son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble,

### Section VIII

#### Gérance.

ARTICLE, 58 Le conseil de gérance est composé du Président de l'assemblée, des co-propriétaires, d'un ou de 2 assesseurs à désigner par l'assemblée et du gérant remplissant les fonctions de secrétaire.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables, non urgents, tout en étant juge de l'opportunité de consulter l'assemblée au sujet de l'exécution de ces travaux; il peut donner ordre au gérant de congédier le concierge.

Le conseil de gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans toute la mesure du possible.

ARTICLE 59- Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs et au bon fonctionnement des installations, de surveiller le concierge, de fixer éventuellement ceux qui seraient ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

Il a aussi pour mission de répartir entre les co-propriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions indiquées aux tableaux annexés à l'acte de base, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

ARTICLE 60.- Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble et, notamment, des toitures, égouts, canalisations, etc.

ARTICLE 61 - Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis de tiers et d'administrations publiques; il fera rapport à l'assemblée pour la décider aux mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

ARTICLE 62 - Le gérant présente annuellement les comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier. Une provision sera versée au gérant par les co-propriétaires pour lui permettre de faire face au paiement des dépenses communes.

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

L'assemblée générale déterminera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve, en attendant son utilisation.

Le gérant a le droit de réclamer aux co-propriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

Si un co-propriétaire s'obstinet à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer les services de l'électricité, du gaz, de l'eau, du chauffage central et de la distribution d'eau chaude desservant l'appartement du défaillant. Cette clause est essentielle et de rigueur. Le co-propriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cent francs par jour de retard, avec minimum de cinq cents francs, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné et poursuivi au nom de tous les co-propriétaires. Le gérant a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocabile, aussi longtemps qu'il est en fonction.

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

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

Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement et à la bonne administration des services communs, et celles nécessaires 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. Ce 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 63 - Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

### CHAPITRE III

#### DISPOSITIONS GENERALES.

##### Clause compromissoire.

ARTICLE 64 - Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation ou l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur, tant entre co-propriétaires qu'avec le gérant, sont soumises à l'arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou, à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble, sur requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre statuera en amiable compositeur, sans devoir respecter les formes et délais de la procédure.

La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par l'arbitre.

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

##### Règlement de co-propriété - Opposabilité aux tiers - Minutes des actes -

ARTICLE 65 - Le règlement de co-propriété sera imprimé ou polycopié; les exemplaires en seront remis aux intéressés.

Le règlement général de co-propriété est obligatoire pour tous les co-propriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

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

Les premiers actes translatifs et déclaratifs de propriété de

jouissance ou autres seront dressés par les Notaires Maître Richir et Maître Jean-Pierre JACOBS à Bruxelles, à l'intervention éventuelle du notaire de l'acquéreur.

Election de domicile.

ARTICLE 66 - Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction, dans l'arrondissement judiciaire de la situation de l'immeuble; faute de quoi, le domicile sera de plein droit censé élu dans l'immeuble même.

