

R E S I D E N C E  
~~~~~

"LE BALTIMORE"  
~~~~~

A C T E     D E     B A S E  
~~~~~

R E G L E M E N T     D E     C O - P R O P R I E T E  
~~~~~

Paul DEVROYE: Architecte S.C.A.E. 304, avenue Brugmann - UCCLE

TELEPHONE: 44.94.80

~~~~~

L'an mil neuf cent cinquante-cinq. -----

Le vingt-neuf août. -----

Par devant Maître Jean-Pierre Jacobs, notaire de résidence à Bruxelles. ---

----- ONT COMPARU: -----

1. Monsieur Léon-Dieudonné-Louis FRANCK, industriel, né à Forest (Brabant) le vingt-cinq août mil neuf cent deux, époux de dame Emma-Pauline-Pierrette STEEMAN, sans profession, née à Anderlecht le huit mars mil neuf cent deux, demeurant ensemble à Schaerbeek, avenue Ernest Cambier n° 95.-----

Les époux Franck mariés sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage, ainsi déclaré.-----

2. Monsieur Jacques MICHEL, industriel, né à Schaerbeek le trois mars mil huit cent nonante-trois, demeurant à Schaerbeek, rue Royale Sainte Marie n° 185, époux de dame Henriette-Elisa DANSER, avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Goossens-Bara à Bruxelles, le dix-huit mai mil neuf cent trente-trois.-----

Lesquels, préalablement au présent acte de base, nous ont exposé qu'ils sont propriétaires indivis du terrain ci-après décrit et que les constructions, plantations et ouvrage 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, située à l'angle du boulevard Auguste Reyers, futur n° 115 et de l'avenue Adolphe Lacomblé, où elle a des façades respectives de vingt-deux mètres soixante-cinq centimètres et de vingt-huit mètres dix centimètres, reliées par un pan coupé de trois mètres, contenant en superficie d'après mesurage quatre ares quarante-six centiares septante-cinq dix-milliares, cadastrée section C n° 149 u/3 partie.-----

Tel que ce terrain est décrit et figuré en un plan dressé par le géomètre-expert Paul Van Campenhout, à Bruxelles, le neuf juillet mil neuf cent cinquante-quatre, lequel plan est resté annexé à un procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le notaire Mertens, à Bruxelles, le dix août mil neuf cent cinquante-quatre, avec lequel il a été enregistré.-----

----- ORIGINE DE PROPRIÉTÉ-----

Le terrain prédécrit a été acquis par Messieurs Franck et Michel, comparants, durant leur mariage, chacun à concurrence d'une moitié indivise, de la Commission d'Assistance Publique de Bruxelles, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le notaire Mertens à Bruxelles, le dix août mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trente-et-un du même mois, volume 4445 numéro 13.-----

----- CONDITIONS SPECIALES- SERVITUDES-----

Le cahier des charges dressé préalablement à la vente publique prérappelée du dix août mil neuf cent cinquante-quatre, 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 a été enregistré à Bruxelles A.A. et A.J.P. le six juillet mil neuf cent vingt-six, volume 23, folio 24, case 13,

" reçu douze francs cinquante centimes, et dont une copie conforme est demeurée  
" annexée à un procès-verbal de vente publique du notaire Delporte à Bruxelles,  
" le dix-neuf janvier mil neuf cent quarante-neuf, transcrit au troisième bureau  
" des hypothèques à Bruxelles, le dix février suivant, volume 3.818 numéro 4.---  
" 3. Le dernier paragraphe de l'article quatorze est complété comme suit:-----

" En aucun cas, il ne pourra être déposé des matériaux, broyeurs, machines,  
" etcoetera sur les trottoirs placés devant les terrains appartenant à la vende-  
" resse.-----

" 7. Il est interdit aux acquéreurs de construire avant d'avoir obtenu la dé-  
" limitation des lots.-----

" 8. Le lot mis en vente est grevé d'une zone de non bâtisse pour la partie  
" sise à front du boulevard August Reyers et du pan coupé.-----

" 10. A titre de servitude grevant les lots précités 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 in-  
" dustries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté du Régent du  
" onze février mil neuf cent quarante-six et aux arrêtés qui ont modifié celui-  
" ci."-----

Les comparants déclarent que la Commission d'Assistance Publique a autorisé  
les constructeurs MM. Michel et Franck à pratiquer, à partir du 4<sup>e</sup> étage dans  
le pignon à construire sur la limite séparative des lots 627 et 628, avenue  
Lacomblé, des baies pourvues de châssis, moyennant paiement d'une redevance  
annuelle et anticipative de cent francs (frs. 100.-) par baie.-----

Cette redevance sera payée par les propriétaires d'appartements proportionnel-  
lement à leurs quotités dans les parties communes à partir de la prise en ----  
charge de l'immeuble.-----

L'autorisation d'établir ces baies est accordée à titre précaire et consti-  
tue une tolérance toujours révocable. En outre, si le futur acquéreur du lot  
n° 628 était autorisé à construire un immeuble de plus de trois étages, les pro-  
priétaires d'appartements auraient à fermer les jours se trouvant dans la partie  
du pignon utilisée pour la construction sur le lot n° 628.-----

Les frais nécessités par cette transformation éventuelle seraient à suppor-  
ter par les propriétaires d'appartements proportionnellement à leurs quotités  
dans les parties communes à partir de la prise en charge de l'immeuble.

En conséquence, Messieurs Franck et Michel préqualifiés se proposant d'éri-  
ger sur le terrain à bâtir prédécrit, à leurs 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 ont fixé les conditions  
dans l'acte de base, objet des présentes, et dans le règlement général de copro-  
priété annexé aux présentes.

Messieurs FRANCK et MICHEL sont les maîtres de la construction.

Que pour la réalisation du programme ci-dessus tracé, ils déclarent:

- 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 prédécrit, 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 en 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 fond.

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 des pignons extérieurs de l'immeuble qui seront érigés sur le terrain prédécrit est exclusivement réservée au profit de Messieurs FRANCK et MICHEL. Il est toutefois expressément entendu que ces derniers sont déchargés de toute responsabilité quant à ces mitoyens.

#### ACTE DE BASE - CHAPITRE 1

Messieurs FRANCK et MICHEL prénommés, déclarent établir comme suit l'acte de base, la division de la propriété et le règlement général de copropriété de l'immeuble à appartements multiples qu'ils ont décidé d'ériger pour eux et les futurs propriétaires d'appartements ou garages sur le terrain prédécrit.

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

- I. Les constructions seront exécutées suivant les plans dressés par Monsieur Paul-Nestor DEVROEY, aussi écrit DE VROYE, Architecte S.C.A.B., immatriculé sous le n° 2454 de la Province de Brabant, demeurant 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. La construction une fois achevée, 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 Messieurs FRANCK et MICHEL 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 assujéti 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 en dépendent: l'acquéreur se réservant expressément le

droit de faire exécuter tous les 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 conformément 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 fait 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 normalement confiés à l'architecte de l'immeuble, qui aura droit à ses honoraires pour l'exécution de cette mission.

Messieurs Franck et Michel n'agissant pas comme entrepreneur, confient l'exécution de tous les travaux qui leur incombent à des entrepreneurs et des spécialistes de leur choix à l'égard desquels ils sont réputés maîtres 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 plusieurs 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 oeuvre et des fournitures à faire; ce document sera également, après avoir été paraphé "ne varietur" 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 des modifications 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 Messieurs FRANCK & MICHEL. Ceux-ci seront d'ailleurs responsables envers les autres propriétaires d'appartements, de la défaillance de leurs contractants.

## CHAPITRE II.

### DIVISION ET AMENAGEMENT GENERAL DE LA PROPRIETE.

L'ensemble de la propriété sera coté sous le n° 115 Boulevard Auguste Reyers et dénommé "Résidence Le Baltimore".

Elle sera composée des appartements et garages construits sur le terrain prédécrit.

Cet immeuble a, abstraction faite des saillies, 18m55cm (dix-huit mètres cinquante-cinq centimètres) à front du boulevard Auguste Reyers et 19m33 (dix-neuf mètres trente-trois centimètres) à front de l'avenue Lacomblé.

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

Au sous-sols :

- 1°) la chaufferie
- 2°) le local réservé aux compteurs à gaz et à eau
- 3°) l'ascenseur, les dégagements et la cage d'escalier
- 4°) les gaines et puits de ventilation et cheminées
- 5°) le local vide-poubelles et son sas ventilé
- 6°) le local réservé aux compteurs électriques
- 7°) ~~la cave réservée à la conciergerie.~~ X
- 8°) la cave réservée à la cabine haute tension
- 9°) la buanderie.

Les locaux et parties d'immeuble repris de 1° à 9° sont parties communes.

10°) Dix-huit caves numérotées de 1 à 18.

Ces caves ne possèdent aucune quote-part dans les parties communes distinctes de celles 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°) 7 passages numérotés de 1 à 7.

Les parties d'immeuble et locaux repris au 1° seront uniquement la propriété privative de propriétaires d'appartements. Ils auront des quotités distinctes dans les parties communes.

- 2°) La clôture à rue, passages de la zone de recul et jardinets
- 3°) le porche d'entrée
- 4°) le hall n° I avec armoire et le hall n° 2
- 5°) le dégagement d'accès à la cour intérieure depuis l'avenue Lacomblé
- 6°) le sas d'entrée vers la cour intérieure
- 7°) la cour intérieure et la cour couverte
- 8°) le réduit avec accès à la cour intérieure
- 9°) la trémie de l'ascenseur et la cage d'escalier
- 10°) les diverses gaines, puits de ventilation et vide-poubelles
- 11°) la conciergerie qui comprend:
  - a) le dégagement
  - b) le cabinet de toilette
  - c) la loge
  - d) la cuisine.

Les locaux et parties d'immeuble repris de 2° à 11° sont parties communes.

Toutes les caves sont raccordées aux compteurs d'électricité généraux de l'immeuble. Les passages 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-poubelles, conduits d'aération et autres services d'intérêt général qui y ont passage.

Aux étages. Parties communes.

#### Etages 1 à 6

- 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 et de ventilation et vide-poubelles

#### Terrasse

- 1°) La terrasse inaccessible proprement dite
- 2°) le local (accessible depuis une trappe) avec la machinerie d'ascenseur
- 3°) les gaines, pertuis collecteurs de fumée et ventilation et leurs accessoires.

#### Parties privatives

##### Etages de 1 à 6

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 trois appartements.

Lorsque le niveau est occupé par un seul appartement, celui-ci sera désigné par son numéro d'étage.

Lorsque le niveau est divisé en deux appartements, ceux-ci seront désignés par leur numéro d'étage suivi de la lettre A ou E pour l'appartement de gauche sur le Boulevard Aug. Reyers et de la lettre B ou F pour l'appartement de droite sur l'avenue Lacomblé en regardant l'immeuble de face.

Lorsque le niveau est divisé en trois appartements, la désignation se fera comme suit: l'appartement formant l'angle du Boulevard Reyers et Avenue Lacomblé sera désigné par son numéro d'étage suivi de la lettre D; l'appartement de droite en regardant l'immeuble depuis l'avenue Lacomblé par le même numéro d'étage suivi de la lettre B et l'appartement de gauche en regardant l'immeuble depuis le Boulevard Reyers par le même numéro d'étage suivi de la lettre C. L'appartement du 1er étage face au Boulevard Reyers et sur l'angle portera le numéro 1 G.; l'appartement du 1er étage face à l'avenue Lacomblé portera le numéro 1 H.

Au cours de la construction, Messieurs FRANCK et MICHEL se réservent 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.

L'immeuble est divisé en plusieurs appartements avec garages constitués de la manière indiquée ci-devant.

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

A chaque appartement ou garages 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 quotités sont sujettes à réadaptation dans le cas où des modifications seraient à apporter aux plans type joints à la minute du présent acte, étant entendu que les quotités attribuées à un niveau complet sont intangibles.

Il est donc admis que chaque niveau sera composé d'un seul, de deux ou, au maximum, de trois appartements dénommés comme ci-dessous:

- Suivant la distribution figurant au plan n° 10. Ces appartements seront désignés par le numéro d'étage seulement.
- Suivant la distribution figurant au plan numéro 3 les appartements seront désignés par le numéro d'étage suivi respectivement de la lettre A ou B.
- Suivant la distribution figurant au plan numéro 9 les appartements seront désignés par le numéro d'étage suivi respectivement de la lettre E ou F.
- Suivant la distribution figurant au plan numéro 4 les appartements seront désignés par le numéro d'étage suivi respectivement de la lettre C ou D ou E.
- Suivant la distribution figurant au plan 3a, les appartements seront désignés par le numéro d'étage suivi respectivement de la lettre G ou H.

### CHAPITRE III.

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

| <u>Désignation</u>        | <u>Quotité</u> |
|---------------------------|----------------|
| <u>Au rez-de-chaussée</u> |                |
| Garage N° 1               | 60             |
| Garage N° 2               | 54             |
| Garage N° 3               | 48             |
| Garage N° 4               | 48             |
| Garage N° 5               | 48             |
| Garage N° 6               | 50             |
| ✓ Garage N° 7             | 50             |
| <u>PREMIER ETAGE</u>      |                |
| Appartement N° 1          | 1607           |
| ou appartement N° 1 A     | 1214           |
| appartement N° 1 B        | 393            |
| ou appartement N° 1 E     | 837            |
| appartement N° 1 F        | 770            |
| ou appartement N° 1 C     | 568            |
| appartement N° 1 D        | 646            |
| appartement N° 1 B        | 393            |
| ou appartement N° 1 G     | 1254           |
| appartement N° 1 H        | 353            |
| <u>DEUXIEME ETAGE</u>     |                |
| Appartement N° 2          | 1607           |
| ou appartement N° 2 A     | 1214           |
| appartement N° 2 B        | 393            |
| ou appartement N° 2 E     | 837            |
| appartement N° 2 F        | 770            |
| ou appartement N° 2 C     | 568            |
| appartement N° 2 D        | 646            |
| appartement N° 2 B        | 393            |
| ou appartement N° 2 G     | 1254           |
| appartement N° 2 H        | 353            |

à reporter:

3572/10.000-

report: 3572

TROISIEME ETAGE

|                       |      |      |      |
|-----------------------|------|------|------|
| Appartement N° 3      |      |      | 1607 |
| ou appartement N° 3 A |      | 1214 |      |
| appartement N° 3 B    |      | 393  |      |
| ou appartement N° 3 E |      | 837  |      |
| appartement N° 3 F    |      | 770  |      |
| ou appartement N° 3 C | 568  |      |      |
| appartement N° 3 D    | 646  |      |      |
| appartement N° 3 B    | 393  |      |      |
| ou appartement N° 3 G | 1254 |      |      |
| appartement N° 3 H    | 353  |      |      |

QUATRIEME ETAGE

|                         |      |      |      |
|-------------------------|------|------|------|
| Appartement N° 4        |      |      | 1607 |
| ou appartement N° 4 A   |      | 1214 |      |
| appartement N° 4 B      |      | 393  |      |
| ou appartement N° 4 E   |      | 837  |      |
| appartement N° 4 F      |      | 770  |      |
| ou appartement N° 4 C X | 568  |      |      |
| appartement N° 4 D      | 646  |      |      |
| appartement N° 4 B      | 393  |      |      |
| ou appartement N° 4 G   | 1254 |      |      |
| appartement N° 4 H      | 353  |      |      |

CINQUIEME ETAGE

|                       |      |      |      |
|-----------------------|------|------|------|
| Appartement N° 5      |      |      | 1607 |
| ou appartement N° 5 A |      | 1214 |      |
| appartement N° 5 B    |      | 393  |      |
| ou appartement N° 5 E |      | 837  |      |
| appartement N° 5 F    |      | 770  |      |
| ou appartement N° 5 C | 568  |      |      |
| appartement N° 5 D    | 646  |      |      |
| appartement N° 5 B    | 393  |      |      |
| ou appartement N° 5 G | 1254 |      |      |
| appartement N° 5 H    | 353  |      |      |

SIXIEME ETAGE

|                       |      |      |      |
|-----------------------|------|------|------|
| Appartement N° 6      |      |      | 1607 |
| ou appartement N° 6 A |      | 1214 |      |
| appartement N° 6 B    |      | 393  |      |
| ou appartement N° 6 E |      | 837  |      |
| appartement N° 6 F    |      | 770  |      |
| ou appartement N° 6 C | 568  |      |      |
| appartement N° 6 D    | 646  |      |      |
| appartement N° 6 B    | 393  |      |      |
| ou appartement N° 6 G | 1254 |      |      |
| appartement N° 6 H    | 353  |      |      |

#### CHAPITRE IV.

##### Description des appartements.

Généralités concernant tous les appartements type figurant aux plans N° 1, 3, 3a, 4, 9 et 10 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 de tous les locaux suivants sont revêtus de faïence sur une hauteur de un mètre vingt centimètres: water-closets, cuisines et salles de bain, toilettes et douches.
- 3° - Toutes les pièces, les dégagements et halls au niveau des appartements sont parquetés; les pièces dont les murs sont revêtus de faïences sont recouverts de pavements.
- 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 étant pourvu d'un compteur volumétrique.
- 7° - Toutes les garnitures de menuiseries seront à peindre. Par garnitures, il faut entendre les chambranles et ébrasements des portes et certaines caisses à rideaux ou tentures.
- 8° - Toutes les portes sur leurs deux faces sont à peindre.
- 9° - L'acquisition des garages I, 2, 3, 4, 5, 6, 7 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

##### I) Les garages N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

Chacun de ces garages comprendra:

##### A) En propriété privative et exclusive:

le garage proprement dit avec sa porte d'entrée: le pavement sera constitué de ciment lissé.

✓ Ces garages sont raccordés aux services communs, électricité et chauffage.

##### B) En copropriété et indivision forcée

1° Pour le garage N° 1 - Les soixante dix-millièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

2° Pour le garage N° 2 - Les cinquante-quatre dix-millièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

3° Pour le garage N° 3 - les quarante-huit dix-millièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

- 4° Pour le garage N° 4 - les quarante-huit dix-millièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.
- 5° Pour le garage N° 5 - les quarante-huit dix-millièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.
- 6° Pour le garage N° 6 - les cinquante dix-millièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.
- ✓ 7° Pour le garage N° 7 - les cinquante dix-millièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

ETAGES DE I à 6 :

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

A) Chaque niveau est occupé par un seul appartement: (distribution suivant plan N° 10)

les appartements N° 1,2,3,4,5,6 comprendront:

a) en propriété privative et exclusive:

Deux portes palières donnant accès d'une part au dégagement non numéroté parallèle à l'avenue Lacomblé avec grand hall d'entrée; d'autre part, au dégagement comportant le vestiaire et donnant accès sur le hall et dégagement avec vestiaire, la courrette avec vide-poubelles.

En façade vers le Boulevard Auguste Reyers, la chambre, la cuisine équipée d'un évier et d'armoires, la salle à manger et la pièce de séjour, dont l'angle formé par le Boulevard Reyers et l'avenue Lacomblé donne accès à un balcon (aux 1er et 2ème étages exclusivement);

En façade arrière parallèle au Boulevard Auguste Reyers, la chambre, le W.C. équipé d'un lave mains, la salle de bain équipée d'un bain, lavabo et bidet (ou la toilette avec douche et le W.C. - voir plan 3)

En façade vers l'avenue Lacomblé- le W.C. à équiper dans la courrette, la salle de bain équipée, avec douche, baignoire, bidet et lavabo, deux chambres.

En façade arrière parallèle à l'avenue Lacomblé- la chambre, la salle de bain équipée avec W.C., baignoire, bidet et lavabo, la lingerie donnant accès à la courrette non numérotée, aux sous-sols deux ou trois caves suivant les disponibilités.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les mille six cent et sept dix-millièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

B) Chaque étage est occupé par deux appartements suivant distribution des plans 3 ou 9.

Les appartements situés à gauche en regardant la façade du Boulevard Reyers porteront respectivement les N° 1A 2A 3A 4A 5A 6A ou 1E 2E 3E 4E 5E 6E.

Les appartements situés à droite en regardant la façade de l'avenue Lacomblé porteront respectivement les numéros 1B 2B 3B 4B 5B 6B ou 1F 2F 3F 4F 5F 6F.

1° Chacun des appartements du type "A" comprendra:

a) en propriété privative et exclusive.

Deux portes palières donnant accès d'une part au hall N° 1 et d'autre part au dégagement N° 1 comportant le vestiaire N° 2 et donnant accès au hall N° 2 et dégagement N° 2 avec vestiaire N° 1, la courrette N° 1 avec vide-poubelles.

En façade vers le Boulevard Reyers, la chambre, la cuisine équipée d'un évier et d'armoires, la salle à manger et la pièce de séjour, dont l'angle

formé par le Boulevard Reyers et l'avenue Lacomblé donne accès à un balcon (aux 1er et 2ème étages exclusivement).

En façade arrière parallèle au Boulevard Auguste Reyers, la chambre, le W.C. équipé d'un lave mains, la salle de bain équipée d'un bain, lavabo et bidet (ou la toilette avec douche et le W.C. - voir plan 3).

En façade vers l'Avenue Lacomblé le W.C. à équiper dans la courrette N° 2. La salle de bain donnant accès à une douche équipée sera pourvue d'armoires, d'une baignoire, d'un bidet et d'un lavabo sur colonne. La chambre N° 1. Aux sous-sols, une ou deux caves suivant les disponibilités.

b) en copropriété et indivision forcée:

Les mille deux cent quatorze dix-millièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

2° Chacun des appartements du type B comprendra:

a) en propriété privative et exclusive:

Porte palière sur le hall.

En façade vers l'Avenue Lacomblé - la salle de séjour.

En façade arrière parallèle à l'Avenue Lacomblé, la cuisine avec accès sur courrette avec vide-poubelles sera équipée d'un évier et d'armoires, la salle de bain avec W.C., baignoire, bidet et lavabo, une chambre;

b) en copropriété et indivision forcée -

Les trois cent nonante trois dix-millièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

3° Chacun des appartements du type E comprendra:

a) en propriété privative et exclusive:

Porte palière sur dégagement avec vestiaire, la courrette avec vide-poubelles.

En façade vers le Boulevard Auguste Reyers, la chambre, la cuisine équipée d'un évier et d'armoires, la salle à manger pouvant servir de chambre, la salle de séjour.

En façade arrière parallèle au Boulevard Auguste Reyers, la chambre, la salle de bain équipée d'une baignoire, bidet et lavabo, le W.C. avec lave mains ou la toilette avec douche et le W.C. (voir plan 3).

Aux sous-sols une cave;

b) en copropriété et indivision forcée:

Les huit cent trente sept dix-millièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

4° Chacun des appartements du type F comprendra:

a) en propriété privative et exclusive:

Porte palière sur dégagement avec vestiaire et W.C.

En façade vers l'Avenue Lacomblé, la chambre n° 1, la salle de bain avec baignoire, bidet et lavabo, la chambre n° 2, la pièce de séjour.

En façade arrière parallèle à l'Avenue Lacomblé, la cuisine donnant sur courrette non numérotée avec vide-poubelles, sera équipée d'un évier et d'armoires; la salle à manger.

Aux sous-sols une cave;

b) en copropriété et indivision forcée:

Les sept cent soixante dix-millièmes indivis des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

D) Chaque étage est occupé par deux appartements suivant distribution du plan n° 3a

Les appartements situés à gauche en regardant la façade du Boulevard Reyers porteront respectivement les numéros IG 2G 3G 4G 5G 6G.

Les appartements situés à droite en regardant la façade de l'Avenue Lacomblé porteront respectivement les numéros IH 2H 3H 4H 5H 6H.

1° Chacun des appartements du type G comprendra:

a) en propriété privative et exclusive:

1 porte palière sur hall avec vestiaire et 1 porte palière sur dégagement avec vestiaire.

En façade vers le Boulevard Aug. Reyers: petite salle à manger, cuisine équipée d'un évier et d'armoires, salle à manger et living-room, ce dernier formant l'angle du Bd. Aug. Reyers et de l'Av. Lacomblé donne accès à un balcon (aux 1er et 2ème étages seulement).

En façade arrière parallèle au Boulev. Aug. Reyers: une chambre non numérotée, salle de bain équipée d'une baignoire, lavabo et bidet, W.C. équipé d'un lave mains, cour avec vide-poubelles.

En façade vers l'Avenue Lacomblé: W.C., salle de bain avec douche - l'équipement de la salle de bain comprend une baignoire, un lavabo, un bidet - une chambre non numérotée avec armoire.

En façade arrière parallèle à l'Avenue Lacomblé: lingerie donnant accès sur le couloir commun;

b) en copropriété et indivision forcée:

Les mille deux cent cinquante-quatre dix-millièmes indivis des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

2° Chacun des appartements du type H comprendra:

a) en propriété privative et exclusive:

porte palière.

En façade vers l'Avenue Lacomblé: Studio.

En façade arrière parallèle à l'Avenue Lacomblé: cuisine équipée d'un évier et d'armoires, salle de bain équipée d'un W.C., baignoire, lavabo, bidet;

b) en copropriété et indivision forcée:

Les trois cent cinquante trois dix-millièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

CHAPITRE V.

Plans et dépôts

L'ensemble de la Résidence "Le Baltimore" sera construite suivant les plans dressés par M. 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:

- Le plan N° 1 comportant la distribution des sous-sols
- Le plan N° 2 comportant la distribution du rez-de-chaussée
- Le plan N° 3 comportant la distribution du 1er étage avec la distribution en types d'appartements A et B.

- d) Le plan N° 4 comportant la distribution en types d'appartements C, D et E
- e) Le plan N° 5 comportant l'élévation de la façade vers l'avenue Lacombe avec coupes partielles
- f) Le plan N° 6 comportant l'élévation de la façade vers le Boulevard Auguste Reyers avec coupes partielles
- g) Le plan N° 7 comportant le plan d'implantation de situation et de la zone de recul avec clôture à rue et le schéma d'installations sanitaires
- h) Le plan N° 8 comportant la coupe
- i) le plan N° 9 comportant la distribution d'un étage suivant les types d'appartements E et F
- j) le plan N° 10 comportant la distribution d'un appartement par étage - pour ce type le couloir latéral à la cage d'escaliers, qui était partie commune, devient partie privative sans modification des quotités.

Chacun de ces plans demeurera annexé aux présentes.

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

Ces plans étant néanmoins sujets à modifications possibles suivant les désirs 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 modifiés seront joints aux minutes des actes d'achat de chaque appartement.

#### CHAPITRE VI.

Et à l'instant Messieurs FRANCK et MICHEL nous déposent 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 copropriété de l'immeuble en question.

Ils déclarent et reconnaissent que le dit règlement a été élaboré par eux avec l'intervention du notaire soussigné et qu'il contient bien les clauses et conditions arrêtées par eux et ils en confirment 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 copropriétaires au prorata du nombre de dix-millièmes pressés 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, les comparants élisent domicile en leur demeure susindiquée.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

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

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire

canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

Droits sur les choses privées.

ARTICLE 5.- a) Parties privatives proprement dites.

1) Chacun des propriétaires a 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 type prévues aux plans, étant entendu qu'un étage ne pourra en aucun cas comporter plus de trois 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 la ou les caves rattachées à titre privatif à son appartement.

b) Parties communes à l'intérieur d'un appartement.

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte Mr. Paul De Vroye, inscrit au registre de la Province de Brabant sous le N° 2454.

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 par la barème de la "Société Centrale d'Architecture de Belgique", dont l'architecte Mr. Paul De Vroye est membre.

C) 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).

S'il était installé dans l'immeuble une antenne collective pour la T.S.F. ou la télévision, ou des tubes spéciaux pour le téléphone, 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 accentuées par tous comme définitives quelles que soient les modifications des parties privatives par améiioration, embellissements ou autrement. Elles ne pourront être modifiées que moyennant l'accord unanime des copropriétaires.

B) Etendue de la copropriété commune.

Les choses communes de l'immeuble comportent le terrain, les fondations, la mitoyenneté des murs pignons vers les propriétés voisines, les murs de façade et autres murs, l'armature en béton de l'immeuble, les hourdis, les poutres soutenant le plancher ou revêtement du sol, les ornements extérieurs des façades, 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 N° 1, le hall N° 2; 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 au 9ème niveau; la cage de l'ascenseur; la gaine des vide-poubelles; les locaux pour la cabine haute tension et les compteurs d'eau, du gaz et de l'électricité; la chaufferie pour le chauffage central; la toiture 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 copropriétaires ou qui sont communes d'après la loi du 6 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.

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, leur partage ne pourra jamais être demandé.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées 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 copropriétaires.

ARTICLE 9.- L'assemblée générale des copropriétaires 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.

GERANT.

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 copropriétaires. Ses émoluments sont à charge des copropriétaires au même titre que les autres charges communes. Le montant de la rémunération du gérant sera décidée par l'assemblée générale, cette rémunération étant payable en 12 mensualités. Le premier gérant pourra être désigné par les constructeurs Messieurs MICHEL et FRANCK. Il ne pourra être révoqué que par décision de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix.

CONSTITUTION DE L'ASSEMBLEE.

ARTICLE 10.- L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires 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 copropriétaires sur les points qui seraient inscrits à l'ordre du jour.

#### ASSEMBLEE ORDINAIRE - ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE.

ARTICLE 11.- L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, au 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, heures et lieu sont constants d'année en année.

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

Elle doit l'être en tout cas, lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins un tiers des parties communes.

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

#### Convocations.

ARTICLE 12.- Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée: 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 13.- Tous les points à l'ordre du jour à arrêter par le gérant doivent être clairement indiqués dans les convocations.

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

#### Composition.

ARTICLE 14.- L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires 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 copropriétaire.

Le gérant seul peut représenter un ou plusieurs propriétaires. S'il avait mandat de copropriétaire 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 copropriétaires.

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 copropriétaires 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 15.- La présidence est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de quotités et, en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux. Le secrétaire sera d'office le gérant.

#### Liste de présence.

ARTICLE 16.- 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 17.- Les délibérations de l'assemblée sont prises à la majorité des copropriétaires 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 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 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 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 des voix.

ARTICLE 18.- Les copropriétaires 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 19.- Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des copropriétaires 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 copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

Approbation des comptes du gérant.

ARTICLE 20.- 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 copropriétaires, et le président a mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives.

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

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

Registre des délibérations. Extraits.

ARTICLE 21.- 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 22.- 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 de 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 et des installations de chauffage et d'eau;  
8) les frais de bureau pour convocations, téléphones, correspondances, etc.-

Contribution.

ARTICLE 23.- Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes, sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sans aucune exception autres 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 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 copropriétaires 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 qui est branché sur un compteur spécial, sont répartis entre les copropriétaires aux quotités ci-après spécifiées.

Il en est de même de la police d'assurance y relative.

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:

Roz-de-chaussée et caves

Néant

Premier étage

|                       |     |     |      |
|-----------------------|-----|-----|------|
| Appartement N° I      |     |     |      |
| ou appartement N° I A | 860 |     | 1138 |
| ou appartement N° I B | 278 |     |      |
| ou appartement N° I E |     | 593 |      |
| ou appartement N° I F |     | 545 |      |
| ou appartement N° I C |     |     | 402  |
| ou appartement N° I D |     |     | 456  |
| ou appartement N° I B |     |     | 278  |
| ou appartement N° I G |     |     |      |
| ou appartement I H    |     |     | 888  |
|                       |     |     | 250  |

Deuxième étage

|                       |      |     |      |
|-----------------------|------|-----|------|
| Appartement N° 2      |      |     |      |
| ou appartement N° 2 A | 1018 |     | 1348 |
| ou appartement N° 2 B | 330  |     |      |
| ou appartement N° 2 E |      | 702 |      |
| ou appartement N° 2 F |      | 646 |      |

à reporter:

2486/10.000 èmes

Report: 2486

du appartement N° 2 C  
 appartement N° 2 D  
 appartement N° 2 B  
 du appartement N° 2 G  
 appartement N° 2 H

476  
 542  
 330

1052  
 296

Troisième étage

Appartement N° 3

du appartement N° 3 A  
 appartement N° 3 B  
 du appartement N° 3 E  
 appartement N° 3 F  
 du appartement N° 3 C  
 appartement N° 3 D  
 appartement N° 3 B  
 du appartement N° 3 G  
 appartement N° 3 H

1178  
 382

813  
 747

551  
 627  
 382

1217  
 343

1560

Quatrième étage

Appartement N° 4

du appartement N° 4 A  
 appartement N° 4 B  
 du appartement N° 4 E  
 appartement N° 4 F  
 du appartement N° 4 C  
 appartement N° 4 D  
 appartement N° 4 B  
 du appartement N° 4 G  
 appartement N° 4 H

1339  
 433

923  
 849

626  
 713  
 433

1383  
 389

1772

Cinquième étage

Appartement N° 5

du appartement N° 5 A  
 appartement N° 5 B  
 du appartement N° 5 E  
 appartement N° 5 F  
 du appartement N° 5 C  
 appartement N° 5 D  
 appartement N° 5 B  
 du appartement N° 5 G  
 appartement N° 5 H

1499  
 485

1033  
 951

701  
 798  
 485

1548  
 436

1984

Sixième étage

Appartement N° 6

du appartement N° 6 A  
 appartement N° 6 B  
 du appartement N° 6 E  
 appartement N° 6 F  
 du appartement N° 6 C  
 appartement N° 6 D  
 appartement N° 6 B  
 du appartement N° 6 G  
 appartement N° 6 H

1660  
 538

1145  
 1053

777  
 863  
 538

1715  
 483

2198

10.000/10.000èmes

c) Chauffage central

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

Distribution d'eau chaude

Un ou plusieurs compteurs volumétriques par appartement enregistreront 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 24.- 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 25.- La responsabilité du fait de l'immeuble (Article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire.

ARTICLE 26.- Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Recettes.

ARTICLE 27.- 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 28.- Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires 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 29.- 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 30.- 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 31.- 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 des copropriétaires.

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

Modalités.

ARTICLE 32.- Les copropriétaires 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 copropriétaires 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 copropriétaires ne pourront réclamer aucune indemnité du fait de réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, que ces choses communes se trouvent à l'extérieur ou à l'intérieur des parties privatives.

Section V.

ASSURANCES.

Principe.

ARTICLE 33.- L'assurance tant des choses privées (à l'exclusion des meubles) que des choses communes sera faite à la Compagnie "Les Provinces Réunies" à Bruxelles, pour tous les copropriétaires, 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 déterminés par l'assemblée des copropriétaires.

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 deux mois 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 copropriétaires, 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 copropriétaires 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 copropriétaires.

#### Police.

ARTICLE 34.- Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

#### Surprime.

ARTICLE 35.- Si une surprime est due du chef du personnel occupé ou, plus généralement, pour toutes les causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

#### Sinistres.-

ARTICLE 36.- 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.

ARTICLE 37.- 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 copropriétaires 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 copropriétaires, 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 copropriétaires 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 copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété 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 en demeure, à défaut de versement dans le dit délai.

Lorsque la reconstruction est décidée, les copropriétaires qui n'ont pas pris part au vote ou se sont opposés à la reconstruction, seront dans l'obligation de céder aux copropriétaires 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 choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation 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 38.-

a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires 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 39.- 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 - Responsabilité.

ARTICLE 40.- Des assurances seront contractées par les soins du gérant, pour couvrir les copropriétaires 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 copropriétaires 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 copropriété.

## CHAPITRE II.

### RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

#### Généralités.

ARTICLE 41.- Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale 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, copropriétaires, 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 42.- Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière et latérales, y compris les châssis et portes extérieurs 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 43.- Les occupants devront faire ramener 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'an, du moins en ce qui concerne les conduits dont il est fait usage.

Ils devront en justifier au gérant.

Section II.

Aspect.

ARTICLE 44.- Les copropriétaires 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 30 cm. à la base.

Section III.

Ordre intérieur.

ARTICLE 45.- Les copropriétaires et occupants ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans la cave personnelle.

ARTICLE 46.- 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 accorché ou déposé quoi que ce soit.

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

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

ARTICLE 47.- Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc...

ARTICLE 48.- Les copropriétaires, 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 ce 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 49.- 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 50.- Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Les copropriétaires 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 fonctionnement 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'influencent 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 communs 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 51.- Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers 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 copropriété, 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 52.- 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 copropriétaires dans les conditions énoncées ci-avant.

Le chauffage étant doté d'un système automatique, l'appareil régulateur sera placé dans une armoire fermée dont les clés seront remises, une au gérant, une au concierge et une au président de l'assemblée; si celui-ci s'absente, il remettra sa clé à un autre membre de l'assemblée, de façon à ce qu'une clé au moins soit à tout moment accessible dans l'immeuble.

#### Section VI.

##### Destination des locaux.

ARTICLE 53.- 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. X

ARTICLE 54.- 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 55.- 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-poubelle des matières inflammables ou en décomposition.

## Section VII.

### Concierge.

Le concierge sera choisi sur proposition du gérant par l'assemblée générale. Il sera engagé au mois et pourra être congédié par le gérant après en avoir référé au conseil de régence.

ARTICLE 57.- 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) Evacuer 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 58.- 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 59.- 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, du gaz et d'électricité sera supportée par la communauté.

ARTICLE 60.- 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 copropriétaires.

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 61.- Le conseil de gérance est composé du Président de l'assemblée, des copropriétaires, d'un assesseur 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 62.- 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 de son propre chef les travaux de réparation urgents et de faire exécuter ceux qui seraient ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

Il a aussi pour mission de répartir entre les copropriétaires 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 63.- Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, et notamment des toitures, égouts, canalisations, etc....

ARTICLE 64.- 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 65.- 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 copropriétaires 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 copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

Si un copropriétaire s'obstine à ne pas verser de provision au gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer les services de l'électricité, du gaz et 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 copropriétaire 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, poursuites et diligence du gérant, au nom de tous les copropriétaires. Le gérant a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord des copropriétaires, 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 66.- Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

### CHAPITRE III.

#### DISPOSITIONS GENERALES.

##### Clause compromissoire.

ARTICLE 67.- 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 copropriétaires 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 copropriété - Obligabilité aux tiers -  
Minutes des actes.

ARTICLE 60.- Le règlement de copropriété sera imprimé ou photocopié; les exemplaires en seront remis aux intéressés aux prix que l'assemblée décidera.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires 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 copropriété 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 bénéficiaires de tous droits quelconques intéressant l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui résultent ou résulteront de ce règlement de copropriété.

Les premiers actes translatifs et déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres seront dressés par le notaire des vendeurs, Maître Jean-Pierre JACOBS, à Bruxelles, à l'intervention éventuelle du notaire de l'acquéreur.

Election de domicile.

ARTICLE 61.- 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, ce domicile sera de plein droit censé élu dans l'immeuble même.