

REPERTOIRE N° 6525

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-TROIS,

LE *quatre octobre* -

Par devant Maître Charles-Jaïlle SOHET, notaire ré-
sident à Forest-Bruxelles,

A COMPARU :

Monsieur Jean-Baptiste BOURJOU, administrateur de
sociétés, né à Bruxelles, le quatorze décembre mil neuf
cent deux, et son épouse qu'il assiste et autorise, Madame
Jeanne-Françoise DEMEERSMAN, sans profession, née à Molen-
beek-Saint-Jean, le vingt-huit août mil neuf cent dix,
demeurant ensemble à Bruxelles, 81, avenue Franklin Roo-
sevelt.

Mariés sous le régime de la séparation de biens
pure et simple aux termes de leur contrat de mariage pas-
sé devant Maître Edmond MORREN, notaire à Bruxelles, le
premier septembre mil neuf cent trente-trois.

Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné
de dresser comme suit l'acte de base d'un immeuble à ap-
partements, dont ils sont propriétaires, comme suit :

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Un immeuble à appartements, comportant un rez-de-
chaussée et cinq étages, sis à Molenbeek-Saint-Jean, rue
Michel Zwaab, où il est coté n° 12, et où il présente
une façade de treize mètres cinquante-huit centimètres,
contenant en superficie suivant titre trois ares septante-
sept centiares, tenant ou ayant tenu à la dite rue à Mon-
sieur JANSSENS et à Monsieur LEONARD.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les comparants sont propriétaires : 1°) des construc-
tions pour les avoir fait ériger et 2°) le terrain pour
l'avoir acquis de Monsieur Siméon-Ghislain-Marie CLAROTS,
architecte, et de son épouse Madame Marthe-Gusta-Rosalie



D 110847

Les côlés,

EVRAHD, à Bruxelles, par acte reçu devant Maître Joseph VANDENBROECK, notaire à Wemmel, du deux juin mil neuf cent cinquante-trois, transcrit au Sixième Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le huit juillet suivant, volume 1332 n° 40.

Monsieur et Madame CLABOTS-EVRARD en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de la Commune d'Assistance Publique de Bruxelles, suivant procès-verbal d'adjudication publique clôturée par le ministère du notaire VAN HALTEREN à Bruxelles du sept février mil neuf cent quarante et un, transcrit au Sixième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le dix-huit février suivant, volume 202 n° 4.

CONDITIONS PARTICULIERES

Les comparants déclarent que l'acte dressé par le ministère du notaire VANDENBROECK, le deux juin mil neuf cent cinquante-trois, mentionne ce qui suit :

" Dans le cahier des charges de la Vente Publique clôturée par le ministère du notaire VAN HALTEREN, le sept février mil neuf cent quarante et un, il est entre autres stipulé ce qui suit : 4° A titre de servitude gôvante Les lots mis en vente pour l'usage et l'utilité des terrains voisins restent appartenir à la venderesse et situés Boulevard du Jubilé, avenue Julien Hanssens et rue Michel Zwaab, les acquéreurs s'interdisent pour eux et leurs ayants-droit, le droit d'établir sur les terrains précités ou dans les bâtiments qui y seront construits, aucun commerce, industrie, commerce-industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt, magasin ou débit de houille ou de chaux, aucun débit de boissons et, en général, aucune des industries

Handwritten signature and initials at the top right of the page.

I - Des parties communes étant :
 Portes d'entrée, vestibule d'entrée, litte avec escalier, deux aires, jardins.

B - Au rez-de-chaussée

Raccorder avec jardin.
 Cour.

Local pour exercices à marais.
 Cuisine, une chambre et la salle numéro 17.
 Toilette, salle de bain, deuxième aile, dégagement, logement du concierge comprenant : hall, water-
 Deux emplacements comptoirs, aires.
 Un lit avec escalier, dégagement divers.
 Le local destiné à la hauteur,

II - Des parties communes étant :

Dix-neuf caves numérotées de I à 16 et 18 à 20.
 I - Des parties privatives étant :

A - Au rez-de-chaussée

Le plan représenté :

PROJET DE PLAN DE L'IMMEUBLE ET ANALYSE DU PLAN

CHAPITRE I

par les communes.

Les présentes, après avoir été paraphés "no variétés"

Il demeure et annexes et sera enregistré avec

cinquante étages.

soit et les premiers, deuxième, troisième, quatrième et

ce plan représenté : les sous-sols, le rez-de-chaus-

à l'avenue, 181, avenue du Chant d'Oiseau.

L'architecte ARMAND BECHT, architecte-économe, demeurant

Le plan de l'immeuble a été établi par Monsieur

PLAN

"arrêté du 1^{er} ont modifié celui-ci."

"Royal du 15 août 1911 cent trente-trois et aux

"mentionnés au tableau de classement annexé à l'arrêté

D 110848



II - Des parties privatives étant :

a) Appartement du rez-de-chaussée gauche, numéro 1,
comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
living, hall, vestiaire, water-closet,
salle de bain, dégagement, cuisine, une
chambre et terrasse et les caves n°s 11 et
14;
- en copropriété et indivision forcée :
les quatre-vingt-trois/millièmes des par-
ties communes en ce compris le terrain.

b) Appartement du rez-de-chaussée droit, numéro 2,
comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
living, hall, vestiaire, water-closet, salle
de bain, dégagement, cuisine, une chambre,
terrasse et la cave n° 8;
- en copropriété et indivision forcée :
les quatre-vingt-un/millièmes des parties
communes en ce compris le terrain.

C - Les étages

La division des cinq étages est identique.

On y trouve :

I - Des parties communes étant :

Le palier, le lift.

II - Des parties privatives étant :

Au premier étagea) 1^{er} appartement du premier étage gauche, numéro 3,
comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
balcon, living, salle à manger, hall, dégage-
ment, cuisine, vestiaire, water-closet, salle
de bain, une chambre - terrasse. Les caves
numéros 9 et 12.

5.-

- en copropriété et indivision forcée :
les quatre-vingt-quatre/millièmes des parties
communes en ce compris le terrain.

b) L'appartement du premier étage droit, numéro 4,
comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
balcon, living, salle à manger, hall, déga-
gement, cuisine, vestiaire, water-closet,
salle de bain, une chambre - terrasse.

Les caves n°s 10 et 18;

- en copropriété et indivision forcée :
les quatre-vingt-quatre/millièmes des par-
ties communes en ce compris le terrain.

Au deuxième étage

a) L'appartement du deuxième étage gauche, numéro 5,
comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
balcon, living, salle à manger, hall, déga-
gement, cuisine, vestiaire, water-closet,
salle de bain, une chambre, terrasse et les
caves n°s 7 et 20,

- en copropriété et indivision forcée :
les quatre-vingt-quatre/millièmes des parties
communes en ce compris le terrain.

b) L'appartement du deuxième étage droit, numéro 6,
comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
balcon, living, salle à manger, hall, déga-
gement, cuisine, vestiaire, water-closet,
salle de bain, une chambre - terrasse et
les caves n°s 6 et 19.

- en copropriété et indivision forcée :



D 110849

3^eème École

les quatre-vingt-quatre/millièmes des parties communes en ce compris le terrain.

Au troisième étage

a) L'appartement du troisième étage gauche, numéro 2, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
balcon, living, salle à manger, hall, dégagement, cuisine, vestiaire, water-closet, salle de bain, une chambre - terrasse et les caves n°s 5 et 15;

- en copropriété et indivision forcée :
les quatre-vingt-quatre/millièmes des parties communes en ce compris le terrain.

b) L'appartement du troisième étage droit, numéro 8, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
balcon, living, salle à manger, hall, dégagement, cuisine, vestiaire, water-closet, salle de bain, une chambre - terrasse et la cave n° 4;

- en copropriété et indivision forcée :
les quatre-vingt-trois/millièmes des parties communes en ce compris le terrain.

Au quatrième étage

a) L'appartement du quatrième étage gauche numéro 2, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
balcon, living, salle à manger, hall, dégagement, cuisine, vestiaire, water-closet, salle de bain, une chambre - terrasse et la cave n° 3.

- en copropriété et indivision forcée :
les quatre-vingt-trois/millièmes des parties communes en ce compris le terrain.
- b) L'appartement du quatrième étage droit, numéro 10, comprenant :
 - en propriété privative et exclusive :
balcon, living, salle à manger, hall, dégagement, cuisine, vestiaire, water-closet, salle de bain, une chambre - terrasse et les caves numéros 2 et 13;
 - en copropriété et indivision forcée :
les quatre-vingt-quatre/millièmes des parties communes en ce compris le terrain.

Au cinquième étage

- a) L'appartement du cinquième étage gauche, numéro 11, comprenant :
 - en propriété privative et exclusive :
balcon, living, salle à manger, hall, dégagement, cuisine, vestiaire, water-closet, salle de bain, une chambre - terrasse et la cave n° 16 ;
 - en copropriété et indivision forcée :
les quatre-vingt-trois/millièmes des parties communes en ce compris le terrain.
- b) L'appartement du cinquième étage droit, numéro 12, comprenant :
 - en propriété privative et exclusive :
balcon, living, salle à manger, hall, dégagement, cuisine, vestiaire, water-closet, salle de bain, une chambre - terrasse et la cave n° 1;

Genevieve

en copropriété et indivision forcée :
les quatre-vingt-trois/millièmes des parties
communes en ce compris le terrain.

Remarques :

1) Les appartements sont numérotés et dénommés
d'après la coutume générale, c'est-à-dire en faisant face
à l'immeuble.

2) Caves : chacune des caves ci-avant décrites et
numérotées de 1 à 20 sont parties privatives de l'apparte-
ment dont elles dépendent, à l'exception de la cave n° 17
dépendant des locaux de la conciergerie.

Elles interviennent pour un/millième dans le calcul
de la répartition des quotités privatives.

Une cave ne peut appartenir qu'à un propriétaire
d'un appartement de l'immeuble, sauf ce qui est dit pour
la cave de la conciergerie.

Elles ne peuvent être louées ou concédées en jouis-
sance qu'à une personne occupant un appartement.

Les aliénations de caves ne sont autorisées qu'en-
tre propriétaires d'appartement.

CHAPITRE II

DIVISION DE L'IMMEUBLE

Les comparants déclarent opérer la division de
l'immeuble de la manière décrite ci-avant. Chacun des
appartements et caves constitue dès à présent un fond
ou une propriété distincte, une entité juridique ayant
toutes les possibilités de circulation indépendante
dans le domaine des relations juridiques. A l'ensemble
de ces propriétés distinctes formant l'intégralité de
l'immeuble sont joints les mille/millièmes des parties
communes de l'immeuble.

Il est entendu que chaque étage gardera son nombre initial de quotités dans les parties communes, mais en cas de modification des plans, toute division d'étage fera l'objet d'un acte complémentaire et modificatif de division de l'immeuble.

RESERVE DE MITOYENNETE

Les comparants entendent expressément réserver à leur profit toute indemnité de reprise de mitoyenneté qui pourrait dans la suite être due par les propriétaires riverains.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

En vue de prévenir toutes difficultés et contestations entre les propriétaires, en même temps copropriétaires des parties communes, dans leurs rapports de voisinage et de copropriété, d'assurer l'administration des parties communes, leur conservation, entretien, réparation et éventuellement reconstruction, de fixer les droits et les obligations de tous ceux qui, à un titre quelconque, ont l'usage et la jouissance des parties communes, les comparants ont fait établir un règlement général de copropriété qui, signé "ne varietur" par eux et nous, notaire, est ci-annexé.

Ce règlement de copropriété est établi en faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis, paragraphe premier du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre).

Ce règlement de copropriété fait partie intégrante du présent acte, avec lequel il fait corps et il sera transcrit au Bureau des Hypothèques, de manière que le tout soit opposable aux tiers.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet un élément privatif de l'immeuble, tous

5ème 2ème,

actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement de copropriété, qu'il s'oblige à s'y conformer, étant d'ailleurs subrogé dans les droits et dans les obligations qui en résultent. Il en sera de même lors de la conclusion d'un bail, concession d'un droit d'usufruit, d'habitation ou de tout autre droit à la jouissance.

Le présent acte de base contient :

a) la description de l'immeuble, sa division en parties privatives et en parties communes, qui sont les accessoires de la partie privative, pour les quotités qui sont déterminées ;

b) le règlement de copropriété, qui règle les divers rapports entre les intéressés à un titre quelconque de l'immeuble.

Cet acte à ces divers titres intéresse tous les copropriétaires.

Chaque amateur faisant l'acquisition d'un appartement ou cave payera sa quote-part dans les frais d'établissement de l'acte de base au prorata du nombre de millièmes attachés à l'appartement ou cave dont il fait l'acquisition.

Ces frais s'élèvent à trente francs par millième.

Ne sont toutefois pas compris dans ce montant les frais de plans et autres.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, domicile est élu par les comparants en leur demeure susindiquée.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants et ce

au vu de leurs pièces officielles d'état civil.

DONT ACTE.

Fait et passé à Forest-Bruxelles.

Lecture faite, les comparants ont signé avec nous,

Notaire.

*Seigneur et
dernier rôle.*

Enregistré aux actes de mariage
à Forest, le sept octobre 1963
volume 33 folio 65 case 13.
Droit : cent francs

100/

Le Notaire,
H. DEWIL



1

IMMEUBLE RUE MICHEL ZWART, N° 12, A
MOLSTONNER-LAENEN-GRAN

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

QUARTIER SUD-OUEST - EXPOSE GÉNÉRAL

ARTICLE 1.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577 bis, paragraphe premier, du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), il est établi, ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble: éligent tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires au titre de leurs droits réels actuels et futurs; elles sont en conséquence inscrites à défaut d'accord unanime des copropriétaires lequel sera opposable aux tiers par la transcription au Bureau des Hypothèques compétent de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 2

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

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

Handwritten signature/initials

ARTICLE 3.

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

CHAPITRE IER - STATUT DE L'IMMEUBLESECTION I - COPROPRIETE ET PROPRIETE PRIVATIVEARTICLE 4

L'immeuble comportera des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées "appartement" ou "cave".

ARTICLE 5

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes, attribuées aux appartements, avec la ou les caves qui en dépendent, comme dit à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement.

Tableau indiquant les quotités des parties communes jointes à chacun des éléments privatifs de l'immeuble

- | | |
|---|---------------|
| - l'appartement n° 1, rez-de-chaussée gauche, avec les caves 11 et 14 | 83/1.000 èmes |
| - l'appartement n° 2, rez-de-chaussée droit, avec la cave n° 8 | 81/1.000 èmes |
| - l'appartement n° 3, premier étage gauche, avec les caves n°s 9 et 12 | 84/1.000 èmes |
| - l'appartement n° 4, premier étage droit, avec les caves n°s 10 et 18 | 84/1.000 èmes |
| - l'appartement n° 5, deuxième étage gauche, avec les caves n°s 7 et 20 | 84/1.000 èmes |
| - l'appartement n° 6, deuxième étage droit, avec les caves n°s 6 et 19 | 84/1.000 èmes |

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement deux appartements de valeurs différentes, mais de touchant par planches et plafond, de façon à former un appartement D'après dans ce cas les millèmes étanches aux appartements réunis seront additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin dans ce cas, le réajustement du nombre de millèmes des appartements modifiés sera fait par les soins du Notaire détenteur de l'acte de base, sur les limites des propriétés.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millèmes telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'Assemblée Générale, prise à l'unanimité des propriétaires.

ARTICLE 6

	Total
- 1 ^{er} appartement n° 7, troisième étage gauche, avec les caves n° 5 et 15	84/1.000èmes
- 1 ^{er} appartement n° 8, troisième étage droit, avec la cave n° 4	83/1.000èmes
- 1 ^{er} appartement n° 9, quatrième étage gauche, avec la cave n° 3	83/1.000èmes
- 1 ^{er} appartement n° 10, quatrième étage droit, avec les caves n° 2 et 13	84/1.000èmes
- 1 ^{er} appartement n° 11, cinquième étage gauche, avec la cave n° 16	83/1.000èmes
- 1 ^{er} appartement n° 12, cinquième étage droit, avec la cave n° 1	83/1.000èmes
Total	1.000/1.000èmes

indications de l'architecte, le total des millièmes attachés aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des millièmes attachés aux appartements du type normal.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive, ou à toute autre combinaison.

ARTICLE 7

Les parties communes de l'immeuble sont :
(La présente énumération étant énonciative et non limitative)

Le sol ou terrain, le jardin se trouvant derrière la cour de l'immeuble, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc...), les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps), les balustrades, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privés et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, subassements.

Au niveau des sous-sols :

Les locaux de conciergerie, avec la cave n° 17, locaux pour chaufferie, avec réservoirs, dégagements, vide-poubelles, les emplacements compteurs, aéras, cour et escalier vers jardin.

Au niveau du rez-de-chaussée :

Le hall d'entrée avec sa porte, le lift avec escaliers, hall commun, deux aéras, cour et jardin.

Dans tout l'immeuble :

L'escalier avec sa cage, l'ascenseur avec sa cage et machineries, les paliers des étages, les gaines, etc...

Le toit avec canalisations et descentes d'eaux pluviales.

L'installation des canalisations du chauffage central et du service d'eau chaude (les radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif sont parties privées, mais il ne peut y être apporté de modifications sans accord de l'Assemblée Générale, prise à l'unanimité des copropriétaires, cette assemblée fixant les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter).

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

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

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

ARTICLE 8.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement, sur lequel on marche avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations

Handwritten signature and scribbles in the bottom left corner.

sanitaires particulières (lavabos, évier, water-closets, salle de bain, etc...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché aux hourdis supérieur formant le plafond, le plafonnage et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif, en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, etc...

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

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

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

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements, en sorte qu'il y ait plus d'un appartement par niveau, comme il a été stipulé ci-avant.

ARTICLE 9.

Les travaux de modifications aux parties communes ne

BR
7

pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE 10.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

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

ARTICLE 11.

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'Assemblée Générale.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphone, sans fil, ou de radiovision, mais à ce sujet l'Assemblée Générale fixera à la simple majorité un règlement d'ordre intérieur. Le téléphone public peut être installé dans les appartements, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

ARTICLE 12.

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'Assemblée Générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons contigües, à la condition de respecter

les gainer et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble; l'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 13.

Il est établi dans l'immeuble un concierge.

ARTICLE 14.

Il peut être fait appel par l'Assemblée Générale aux soins d'un gérant. Le gérant est choisi ou non parmi les copropriétaires; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes. Si le gérant est absent ou défaillant, ou s'il n'en est pas nommé, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en remplit les fonctions; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

ARTICLE 15.

L'Assemblée Générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

ARTICLE 16.

L'Assemblée Générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués.

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

ARTICLE 17.

L'Assemblée Générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui convoque.

Sauf décision contraire de la part du gérant, ou de celui qui en fait fonction, qui doit être notifiée à

tous les copropriétaires dans les formes et les délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'Assemblée est convoquée à la diligence du gérant, ou de celui qui en fait fonction, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble deux cent cinquante/millièmes (250/1.000).

En cas d'inaction du gérant, ou de celui qui en fait fonction, pendant plus de huit jours, l'assemblée peut être convoquée par un des copropriétaires.

ARTICLE 18.

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

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

ARTICLE 19.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers", à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

[Handwritten signature]

ARTICLE 20.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires; si le gérant n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibératrice.

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'Assemblée Générale, le gérant sera tenu de les représenter et de voter en leurs lieu et place.

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

Le locataire d'un appartement pour les quotités dont il a la jouissance peut être désigné comme mandataire, mais il ne peut représenter que son bailleur, propriétaire de l'appartement qu'il tient en location de lui.

Le mandat devra être écrit et stipulé expressément; s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera; à défaut de quoi ce mandat sera réputé inexistant.

Un mandataire ne peut représenter, en plus des siennes propres, plus du quart de la totalité des quotités de l'immeuble.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec

II.

voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'Assemblée Générale.

Il est toutefois permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire.

ARTICLE 21.

L'Assemblée Générale désigne, pour le temps qu'elle déterminera, à la simple majorité des voix, son Président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus. La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'eux.

ARTICLE 22.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs; à défaut de ces derniers : du président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes. Le bureau désigne le secrétaire, qui peut être pris hors de l'assemblée.

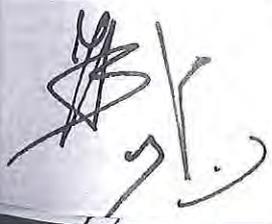
ARTICLE 23.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'Assemblée Générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

ARTICLE 24.

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas



s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'Assemblée Générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentant 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.

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

ARTICLE 25.

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes.

ARTICLE 26.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq cents/millièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée, au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour, et délibèrera valablement, quelque soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE 27

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.

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

ARTICLE 28.

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signé par le président, le secrétaire et les assesseurs, ainsi que les copropriétaires qui le demandent.

Tout copropriétaire peut demander de consulter ce registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit à désigner par l'Assemblée Générale pour sa conservation et en présence du gérant, qui en a la garde, ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.A) Entretien et réparationsARTICLE 29.

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

ARTICLE 30.

Le régime a un caractère forfaitaire. Les bases de répartition de ces dépenses sont déterminées proportionnellement suivant les quotités prévues ci-devant étant celles d'appartements normaux, c'est-à-dire celles prévues théoriquement par le constructeur, sous réserve des modifications à la consistance qui seraient apportées en cours de

construction ou par la suite, chaque niveau devant totaliser en toutes circonstances les quotités qui lui sont applicables dans l'ensemble.

ARTICLE 31.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes
- réparations indispensables mais non urgentes
- réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE 32.

Réparations urgentes

Le gérant a plein pouvoir pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

ARTICLE 33.

Travaux et réparations indispensables mais non urgents

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs; ces derniers seront juges du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE 34.

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

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins deux cent cinquante/millièmes.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins huit cents/millièmes; toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble sept cent cinquante/millièmes s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois-quarts de la totalité des voix et sera obligatoire pour tous.

ARTICLE 35

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

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à la concierge ou à son défaut à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du gérant et du concierge, de manière à pouvoir accéder à l'appartement, si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B) Impôts - Responsabilité civile - Charges

ARTICLE 36

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

ARTICLE 37

La responsabilité au fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de la copropriété par surface bien entendu qu'il s'agisse de choses communes, et sans préjudice au recours des les

copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE 38.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

C) Recettes

ARTICLE 39.

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire, dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

SECTION IV - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

ARTICLE 40.

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, et ce à l'intervention des Assureurs-Conseils Jean GRAB et ses fils à Bruxelles.

L'Assemblée Générale décidera des conditions de cette assurance, ainsi que des montants pour lesquels elle est contractée.

Le gérant, ou celui qui en fait fonction, devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à l'effet de cette assurance toutes les diligences nécessaires.

Il acquittera les primes comme charges communes; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

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

ARTICLE 41.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, du chef du personnel qu'il emploie, ou plus généralement pour toute autre raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 42.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

ARTICLE 43.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée. Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE 44.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A - Si le sinistre est partiel

Le gérant, ou celui qui en fait fonction, emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant

à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, et à concurrence de cette plus value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

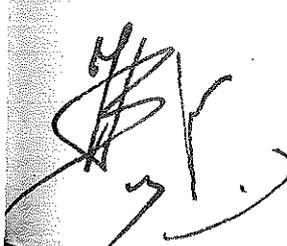
B - Si le sinistre est total

L'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquisition des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de co-propriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de règlement dans ce délai.

Toutefois, au cas où l'Assemblée Générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote, ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de l'assemblée, ou si tous ne désiraient pas acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, par simple ordonnance,



à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

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

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

ARTICLE 45.

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

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

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



ARTICLE 46

Une assurance sera contractée par l'intervention des Assureurs Conseils Jean CNAB et ses Fils, à Bruxelles, contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble, ainsi que contre les accidents pouvant survenir au concierge et autres préposés de la collectivité, de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité. Les conditions et le montant de ces assurances seront fixés par l'Assemblée Générale; le gérant, ou celui qui en fait fonction, devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire, à l'effet de ces assurances, toutes les diligences nécessaires.

Les primes seront payées par le gérant, ou celui qui en fait fonction; elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les primes réclamées pour assurance spéciale ou complémentaire.

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEURARTICLE 47

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, qui pourra être modifié par l'Assemblée Générale, à la majorité des deux/tiers des voix.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre dénommé " Livre de Gé-rance ", tenu par le gérant, ou celui qui en fait fonction, et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans la loge du concierge et devra être communiqué à tous les intéressés, co-propriétaires, locataires et ayants-droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées; il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I - ENTRETIEN

ARTICLE 48.

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, ou latérales, y compris les châssis, garde-corps et volets devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'Assemblée Générale et sous la surveillance du gérant ou celui qui en fait fonction.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien inévitance l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire au temps utile de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et entretien.

ARTICLE 49.

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

SECTION II - ASPHETARTICLE 50.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets.

Le rez-de-chaussée, s'il est affecté à un usage commercial, pourra porter aux vitrines et même à l'extérieur toutes enseignes et réclames, même lumineuses, sans toutefois que ces enseignes et réclames puissent dépasser le niveau du premier étage.

SECTION III - ORDRE INTERIEURARTICLE 51.

Les copropriétaires et occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

ARTICLE 52.

Les parties communes, notamment : le porche, l'entrée, les halls, l'escalier, les paliers, les cours et dégagements, devront être maintenues libres en tous temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché, ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures d'enfant et jouets.

ARTICLE 53.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tels que : brosseage des tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc...

ARTICLE 54.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'aiguille en gaz ou caoutchouc ou autres matières

à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

ARTICLE 55.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement de dommages et intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

SECTION IV - MORALITE - TRANQUILITE

ARTICLE 56.

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F. et télévision et pick-ups est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière

à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privatifs, à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

ARTICLE 57.

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

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

ARTICLE 58.

Les aliénations ou échanges de caves sont permis entre les propriétaires d'appartements. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble.

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

ARTICLE 59.

Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

SECTION V - ASCENSEURS

ARTICLE 60.

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

SECTION VI - DESTINATION DES LOCAUX

ARTICLE 61.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle; ils pourront toutefois être affectés à la fois

Handwritten signature and initials:
 \$B V
 9

à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale.

Exception à cette règle est faite spécialement pour le rez-de-chaussée et pour le jardin qui pourront être affectés à un usage commercial.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

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

Si l'exercice d'une profession dans l'immeuble entraînerait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, le titulaire de la profession devrait s'entendre avec la gérance pour fixer, par un forfait, l'indemnité à payer à la communauté pour cet usage intensif d'une chose commune.

ARTICLE 62.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'Assemblée Générale, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et hall d'entrée.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'Assemblée Générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la grille ou porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire. Ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'Assemblée Générale.

ARTICLE 63.

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'Assemblée Générale. Ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation des risques.

SECTION VII - CHAUFFAGE CENTRAL ET SERVICE D'EAU CHAUDE.

ARTICLE 64.

Le chauffage central et le service d'eau chaude fonctionnent suivant les directives de l'Assemblée Générale statuant à la simple majorité des voix, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur dans ses locaux conforme aux normes en usage dans les réceptions en matière d'installation de chauffage.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants.

Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement relatifs à ces services sont répartis entre les copropriétaires, au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété.

Les frais de consommation, tant pour le chauffage central que pour le service de l'eau chaude, sont répartis entre les copropriétaires, savoir :

[Handwritten signature]

- 1) quarante pour cent au prorata des millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété;
- 2) le solde, soit soixante pour cent, suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur pour ce qui concerne le chauffage central. En ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude, ceux-ci seront réglés suivant les indications fournies par les compteurs volumétriques de chaque appartement.

Durant la période de chauffage, les commandes de chauffe des locaux privatifs et communs doivent toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de cinq degrés au-dessus de zéro. Ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées pour n'importe quelle cause que ce soit, durant la période de chauffe.

Chaque propriétaire devra laisser le libre accès aux radiateurs de son appartement pour permettre le relevé des compteurs et pour permettre l'échange des capsules à évaporation et le plombage des compteurs.

Les occupants supportent l'entretien des compteurs au prorata du nombre de radiateurs dans leur appartement.

Chaque occupant d'appartement aura à payer un acompte mensuel pour permettre les rentrées de combustibles au cours de l'hiver.

Le montant des frais de chauffage sera déterminé par la consommation de combustible et les frais résultant de l'entretien du brûleur à mazout, du ramonage des cheminées et de l'entretien du chauffage, bref à tout ce qui concourt au bon fonctionnement du chauffage central dans le bâtiment.

SECTION VIII - CONCIERGE

ARTICLE 65

Un(e) concierge sera choisi par le gérant ou celui qui en fait fonction. Il ou elle sera engagé(e) au mois.

ARTICLE 66

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 trottoirs et les cours ;
- 2) évacuer les ordures ménagères ;
- 3) recevoir les paquets et commissions ;
- 4) fermer la porte d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée ;
- 5) laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer ;
- 6) surveiller et entretenir le chauffage central et le service de distribution d'eau chaude ;
- 7) faire les petites réparations d'entretien de l'ascenseur ;

Handwritten signature and initials in the bottom left corner of the page.

- 8) surveiller les entrées et les sorties;
 9) et, en général, faire tout ce que le gérant lui commanderait pour le service général de l'immeuble.

ARTICLE 62.

Le concierge sera logé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet et aux frais de la communauté; son salaire sera fixé par l'Assemblée Générale.

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

ARTICLE 63.

Le gérant ou celui qui en fait fonction sera tenu de congédier le concierge, si l'Assemblée Générale le décide.

Le concierge ne pourra pas s'occuper des travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

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

SECTION IX - MENANCE

ARTICLE 64.

Le gérant sera élu par l'Assemblée Générale; il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en-dehors d'eux.

Si le gérant est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée.

ARTICLE 65.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, du service de distribution d'eau chaude et de tous autres appareillages communs.

Il surveille le concierge, lui donne les ordres

Handwritten signature and initials in the bottom left corner of the page.

nécessaires, soit exécuter de son propre chef les réparations urgentes et les réparations indispensables mais non urgentes ordonnées par l'Assemblée Générale.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit, de percevoir les charges conformément aux décisions prises à ce sujet par les Assemblées Générales.

ARTICLE 21.

Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble.

ARTICLE 22.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et administrations publiques.

Il se rend rapport et à l'Assemblée Générale, laquelle décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

ARTICLE 23.

Le gérant présente son rapport à l'Assemblée Générale et reçoit décharge, s'il y a lieu, de sa gestion.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de la provision est fixé par l'Assemblée Générale.

L'Assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage en cours des dépréciations.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fi-
xées par l'As. omblier; à défaut de paiement, le gérant as-
signera le débiteur.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi
longtemps qu'il est en fonction pour assigner le proprié-
taire en défaut.

Les sommes dues par le défaillant produiront de
plein droit et sans mine en demeure, intérêt au taux de
six pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité
jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres co-
propriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les
sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement du défaillant est donné en loca-
tion, le gérant a délégation de toucher directement du lo-
cataire le montant du loyer, à concurrence des sommes
dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et
il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des
sommes versées au gérant.

Il serait inéquitable que le bailleur touche son
loyer sans supporter les charges communes.

ARTICLE IX - CHARGES COMMUNES

ARTICLE 21.

De même que les charges d'entretien et de répara-
tion des parties communes, dont il est question au statut
de l'immeuble, les charges liées de besoins communs sont su-
portées par les copropriétaires, en proportion de leurs
droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ai-
leurs concernant les dépenses de chauffage et d'eau
chaude.

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électri-
cité pour l'entretien des parties communes, des locaux du

concierges, le salaire du concierge et les versements lé-
gaux de la Sécurité sociale, les primes des assurances
incombant à la collectivité et dont question ci-avant,
les frais deachat, d'entretien et de remplacement du ma-
tériel et mobilier communs, boîtes à ordures, ustensiles
et fournitures nécessaires pour le bon entretien de
l'immeuble, le salaire du gérant, du concierge, du se-
crétaire, les fournitures de bureau, la correspondance,
etc..., les frais d'éclairage des parties communes, la
consommation du courant électrique pour les ascenseurs,
l'abonnement d'entretien de ceux-ci.

ARTICLE 75.

Les consommations individuelles de l'eau, du gaz et
de l'électricité, et tous frais relatifs à ces services,
sont payés et supportés par chaque propriétaire.

ARTICLE 76.

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

SECTION XI - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 77.

En cas de désaccord entre copropriétaires et le gé-
rant, le litige sera tranché par l'Assemblée Générale.

Tout différend entre co-propriétaires au sujet du
présent règlement général de copropriété sera soumis à
un arbitre choisi de commun accord par les parties alors
en cause, ou à défaut d'accord, par Monsieur le Président
du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, à la re-
quête de la partie la plus diligente. Cet arbitre aura
les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre
les règles du droit et de la procédure et autorisé à ju-
ger en équité.

Des déclarations ont été produites en dernier ressort et
inscrites au rôle de la commune, sans aucune justification.

Les demandes en paiement des provisions ou sommes dues
par les communes, seront soumises aux tribunaux
compétents.

Bauger

V

[Signature]

Enregistré le 22 octobre 1968
à Forest, le 21 octobre 1968
volume 5 folio 1 case 10.
Recu : cent francs

100f

Le Receveur
R. COLLA

[Signature]

[Handwritten marks]