

exp. 97. 112  
6 copies

RESIDENCE SAINT-GEORGES "  
Boulevard Lambermont, n° 199, à Schaerbeek.

3247



ACTE DE BASE.  
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-SIX  
LE *seize septembre*  
A Anderlecht, en l'étude.  
Devant Nous, Robert CORNELIS, notaire résidant à An-  
derlecht.

À COMPARU:

Laquelle comparante, préalablement au statut immobili-  
er, objet des présentes, nous a exposé ce qui suit:  
EXPOSE PRELIMINAIRE.

I. Madame Debruyne-Versteegh prénommée, est propriétaire  
du bien suivant:

COMMUNE DE SCHAERBEEK.

Un immeuble à appartements multiples, dénommé " Rési-  
dence Saint-Georges", situé boulevard Lambermont n° 199  
y présentant un développement de façade d'après titre  
de quatorze mètres septante-quatre centimètres, cadastré  
d'après titre en ce qui concerne le terrain, deuxième  
division n° 329/H partie, contenant en superficie d'après  
titre six ares nonante-cinq centiares septante dixmil-  
liaires.

ORIGINE DE PROPRIETE.

V  
S  
V  
-b  
-  
be  
-c  
le  
un  
à

CONDITIONS SPECIALES.

Le cahier des charges de la vente publique dressé  
par le notaire Paul Wets, à Schaerboeck, en date du  
neuf mars mil neuf cent cinquante-cinq, stipule les  
conditions spéciales suivantes, ici littéralement re-  
produites:

*remise feuille*  
*[Signature]*

La vente se fait aux clauses et conditions du cahier  
s charges pour la vente des terrains communaux, arrêté  
par le conseil communal du douze février mil neuf cent  
trente-deux et modifié par délibération du six juillet  
mil neuf cent cinquante et un.

Il est expressément prescrit qu'avant de commencer  
les déblais ou tout autre travail, l'acquéreur doit  
demander au géomètre communal, auteur du plan de lui  
indiquer sur place les dimensions de son lot.

Ce cahier des charges est ainsi conçu:

..... Article cinq. Les cloisons, bordures et trottoirs  
établis devant les terrains vendus ne sont pas compris  
dans la vente; les acquéreurs devront en rembourser le  
coût à la Commune, le jour de l'adjudication définitive.  
Les hangars, pavages ou autres matériaux qui  
se trouveraient sur les lots vendus ne font pas partie  
de la vente; ils seront enlevés par les soins de l'admini-  
stration à première demande des acquéreurs.

... Article huit. Les acquéreurs ne pourront se pré-  
valoir de la destination de père de famille comme titre  
de servitude, à moins que le contraire ne résulte des  
stipulations de l'acte.

Article neuf. Les égoûts et autres conduits souterrains  
passant d'un lot sur un autre seront supprimés à moins  
qu'ils ne constituent des servitudes en faveur de tiers.

... Article onze. Les acquéreurs de terrains s'enga-  
gent par le seul fait de la vente, à élever sur toute  
la façade, des constructions à front de rue, à moins  
que, sur le vu de plans spéciaux, le Conseil ne statue  
autrement.

Les dites constructions devront comporter au moins un  
rez-de-chaussée et deux étages, sauf dispositions spé-  
ciales imposant des constructions plus élevées à front  
des voies publiques plus importantes. Dans tous les  
cas, il y aura lieu pour le bâtisseur de se conformer  
rigoureusement aux stipulations contenues dans le règle-  
ment général sur les bâtisses actuellement en vigueur.

... Article quatorze. Les acquéreurs ne pourront éta-  
blir, ni laisser établir sur les terrains vendus, sans  
autorisation expresse de la commune venderesse, aucune  
des industries insalubres, dangereuses ou incommodes  
visées par les lois et arrêtés sur la matière.

... Toutes difficultés relatives à des mitoyennetés qui  
viendraient à naître entre propriétaires voisins, de-  
vront être vidées sans l'intervention de la commune et  
sans recours contre elle. Les mitoyennetés dues à la  
Commune seront payées immédiatement après l'approbation  
des plans de bâtisse."

Les conditions spéciales qui précèdent resteront en  
vigueur pour autant qu'elles soient encore d'application.

II. Le dit immeuble comprend quinze appartements, neuf garages, une entrée carrossable avec passage pour autos vers une cour arrière permettant l'accès des neuf garages donnant sur cette cour.

III. Madame Debruyne-Versteegh comparante, a décidé, en vue d'opérations juridiques diverses, de diviser l'immeuble dont il s'agit, en quinze appartements, et neuf garages devant constituer séparément une propriété distincte avec comme accessoires, une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés.

IV. A cet effet, il a été dressé à la requête de la comparante, par les soins de Monsieur Maurice Van Cauwelaert, architecte, demeurant à Bruxelles deuxième district, 29, avenue Ferdauci, une note descriptive de l'immeuble et énumérative des parties communes et privatives et une note indiquant la répartition des quotités afférentes à chaque propriété privative dans le terrain et les parties communes.

V. Et à l'instant la comparante nous a remis les documents suivants *non signés par Monsieur Van Cauwelaert et elle*

Annexe I. Les divers plans: sous-sol, rez-de-chaussée, premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étage.

Annexe II. Le règlement de copropriété.

Annexe III. Une note concernant la description des parties privatives et des parties communes.

Ils se complètent et forment un tout avec le présent acte; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

En conséquence ces documents forment avec les présentes l'acte de base de l'immeuble " Résidence Saint-Georges", lesquels documents demeureront ci-annexés, après avoir été certifiés véritables, signés ne varietur par la comparante et revêtus de la mention d'annexe, par le notaire soussigné; ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

Des plans et note ci-dessus, il résulte que l'immeuble comporte:

A. Dans les sous-sols: ~~quatorze caves à provision numérotées de I à XIV et quatorze caves à charbons numérotées de 1 à 14.~~

Il n'a pas été attribué de quotités aux caves, celles-ci faisant partie intégrante des appartements auxquels elles ont été attribuées.

B. Au rez-de-chaussée:

1) Un appartement unique dénommé " R", situé du côté gauche en regardant l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Un hall-réception, un dégagement, un vestiaire avec



2144107

*ous a repris de  
annuler une  
ventes après que  
l'ent indiquée  
nouvellement  
à chaque cave un  
niveau d'ordre cor-  
pondant, d'après  
à l'appartement  
à cette cave  
pend.*

*moi approuvé.*

*[Handwritten signature]*

*rente caves numé-  
rées de 1 à 30 niches.  
moi approuvé.*

*[Handwritten signature]*  
*cinquième feuille.*

Office, une salle de bains, une cuisine, un living, deux chambres à coucher et ~~une cave à charbon n° 7. Les caves~~  
~~l'appartement du rez de chaussée n'a pas de cave à~~  
~~provisions numérotées 7 et 15.~~

b) en copropriété et indivision forcée:

les septante et un/millièmes dans les parties communes.  
Comme il est dit dans le règlement de copropriété, le jardin se trouvant entre l'appartement du rez de chaussée et le garage n° 1, est partie commune, mais la jouissance en appartient au propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée, qui en assumera l'entretien.

2) les neuf garages numérotés de 1 à 9, incorporés dans le bâtiment principal dochant sur la cour et accessibles par l'entrée carrossable et la cour, chacun de ces neuf rages comprend:

a) en propriété privative et exclusive:

le garage proprement dit avec sa porte ou son volet.

b) en copropriété et indivision forcée:

les trois/millièmes dans les parties communes.

Les premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages ont chacun deux appartements identiques. Chacun de ces appartements sera dénommé "G" ou "D" avec le numéro de son étage.

Chacun de ces appartements comprend:

a) en propriété privative et exclusive:

Un hall-réception, un dégagement, un vestiaire avec office, une salle de bains, une cuisine avec terrasse, un living, deux chambres à coucher, ~~une cave à charbon numérotée de 1 à 6 et 8 à 13 et une cave à provision numérotée de 7 à XIII et deux caves soit 6 et 16 pour l'appartement G1~~

b) en copropriété et indivision forcée:

les soixante-cinq/millièmes dans les parties communes.

D. au septième étage: deux appartements dénommés "G" et "D" avec le numéro de leur étage.

Chacun de ces appartements comprend:

a) en propriété privative et exclusive:

Un hall-réception, un dégagement, un vestiaire avec office, une salle de bains, une cuisine, un living avec balcon, deux chambres à coucher, ~~les caves à provision XIII et XIV. et deux caves soit 26 et 27 pour l'appartement G7~~  
~~Pour l'appartement "7 D" la cave à charbon n° 14; l'appartement "7 G" n'ayant pas de cave à charbon.~~

b) en copropriété et indivision forcée:

les soixante et un/millièmes dans les parties communes.

Les appartements seront numérotés de bas en haut et dénommés comme dit ci-dessus, savoir:

l'appartement du rez-de-chaussée sera dénommé "R".

Les appartements du premier étage seront dénommés "1 G" ou "1 D" suivant qu'il s'agit du côté gauche ou du côté droit en faisant face à l'immeuble de la voie publique.

Ceux du deuxième étage seront dénommés "2 G" et "2 D".

5 et 17 pour l'appartement 1  
4 et 18 pour l'appartement 2  
8 et 30 pour l'appartement 3  
2 et 29 pour l'appartement 4  
1 et 28 pour l'appartement 5  
8 et 19 pour l'appartement 6  
9 et 20 pour l'appartement 7  
10 et 21 pour l'appartement 8  
14 et 22 pour l'appartement 9  
13 et 23 pour l'appartement 10  
11 et 12 pour l'appartement 11  
Renvoi approuvé.

*[Signature]*

Et 24 et 25 pour l'appartement D7.  
Renvoi approuvé.

*[Signature]*

et seront  
Renvoi approuvé.

*[Signature]*

*[Signature]*

Et ainsi de suite jusque et y compris le septième étage  
Madame Debruyne-Versteegh, comparante, déclare que sa  
volonté est que chacun des appartements et garages forme  
une propriété distincte de manière telle qu'elle puisse  
se disposer séparément de chacune de ces propriétés, soit  
à titre gratuit, soit à titre onéreux ou les grever de  
droits réels.

Il est toutefois entendu que les garages ne pourront  
être aliénés ou cédés qu'à des personnes qui sont déjà  
ou deviennent propriétaires réels d'un appartement dans  
l'immeuble.

VI. Que dans le but de déterminer les droits de pro-  
priété et de copropriété, de régler les rapports de voi-  
sinage et de copropriété, d'établir la manière dont les  
parties communes seront gérées et administrées, de fixer  
la part contributive de chacun des copropriétaires dans  
les dépenses communes, la comparante a établi un règle-  
ment de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous  
ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants-  
droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable  
aux tiers par transcription comme annexe au présent acte  
et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas sta-  
tut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux  
qui deviendront par la suite propriétaire ou ayants-  
droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre inté-  
rieur à ses successeurs à tous titres.

BAIL EMPHYTEOTIQUE.

Aux termes d'une convention en date du trente  
et un mai mil neuf cent cinquante sept transcrite au  
troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept juin  
suivant, volume 4992 numéro 25 la comparante a don-  
né à bail emphytéotique un local au sous-sol situé  
dans la résidence Saint Georges de quatre mètres soixante  
centimètres de longueur et trois mètres quatre vingt six cen-  
timètres de largeur pour une durée de novante neuf ans  
partant cours le premier juin mil neuf cent cinquante sept

ELECTION DE DOMICILE.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une por-  
tion de l'immeuble, les parties devront faire élection  
de domicile attributif de juridiction dans l'arrondisse-  
ment judiciaire de la situation de l'immeuble, faute de  
quoi, ce domicile sera de plein droit censé élu dans l'  
immeuble.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Le notaire soussigné, sur le vu des pièces officielles  
requisées par la loi, certifie l'exactitude de l'état-ci-  
vil préindiqué de la comparante.

DONT ACTE.

Fait et passé comme dit ci-dessus. Lecture faite, la  
comparante a signé avec Nous, Notaire.

*Debruyne-Versteegh*  
*[Signature]*

voquant une  
annuelle de  
la commune  
Schanduck pour l'  
location de ses services  
distribution d'électri-  
cité acquiescent d'un  
accord préalable de  
résidence devront  
porter les conséquences  
résultant de cette  
convention de bail em-  
phytéotique et ce par  
fait même de leur  
signature.  
un plan de cet im-  
meuble et de la  
situation de la concession  
partie commune - Mon-  
gué et remis par la  
comparante restera ci-  
joint.

*[Signature]*  
Approuvé la rature de  
à lignes nulles vingt  
ou nuls, une lettre  
à cinq chiffres  
*[Signature]*  
voisins et dernier  
arrondissement

Enregistré à Anderlecht I le 23 septembre 1966.  
Vol. 40 Fol. 38 Case 14  
avis Rôle pft Renvoi  
Reçu: cent francs  
(100F) Le Escosse, a . i

*J. Waters*  
J. WOTERS

Immeuble "RESIDENCE SAINT-GEORGES" sis à Scherbeek,  
boulevard Lambert, n° 199

-----  
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ.

CHAPITRE I. EXPOSE GÉNÉRAL.

Article 1. Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis paragraphe I du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), Madame Debruyne-Versteegh, constructeur de l'immeuble a établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

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

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

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

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

CHAPITRE II. STATUT DE L'IMMEUBLE.

Section I. Propriété privative et copropriété indivise.

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

RENONCIATION A L'ACCESSION.

Article 5. Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code Civil en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux à:

- 1) l'appartement, garage ou autres locaux dont, il se réserve la propriété entière et exclusive.
- 2) Les quotités afférentes au même appartement, garage ou autres locaux dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite pour chacun d'eux à titre co-



*per*  
*[Signature]*

néreux moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

#### DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES.

Article 6. — Les parties privatives sont dénommées " appartement " ou " garage ".

Le terme générique " appartement " peut désigner invariablement tous les locaux privatives qui le composent.

##### I. APPARTEMENTS.

L'immeuble résidence " Saint-Georges, " situé à Schaarbeek boulevard Lambert, n° comprenant quinze appartements:

- Appartement " R " situé au rez-de-chaussée.
- Appartement n° " 1 G " situé au premier étage.
- Appartement n° " 1 D " situé au premier étage.
- Appartement n° " 2 G " situé au deuxième étage.
- Appartement n° " 2 D " situé au deuxième étage.
- Appartement n° " 3 G " situé au troisième étage.
- Appartement n° " 3 D " situé au troisième étage.
- Appartement n° " 4 G " situé au quatrième étage.
- Appartement n° " 4 D " situé au quatrième étage.
- Appartement n° " 5 G " situé au cinquième étage.
- Appartement n° " 5 D " situé au cinquième étage.
- Appartement n° " 6 G " situé au sixième étage.
- Appartement n° " 6 D " situé au sixième étage.
- Appartement n° " 7 G " situé au septième étage.
- Appartement n° " 7 D " situé au septième étage.

Dans les sous-sols de l'immeuble, vingt-huit caves privatives numérotées de 1 à 14 et de I à XIV. So inclus.

##### 2. GARAGES.

L'immeuble comprend neuf garages numérotés de 1 à 9.

Ils ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires d'appartements.

Ils peuvent néanmoins être loués à des personnes étrangères à l'immeuble.

##### 4. ETENDUE DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE.

Chaque propriété privée, comporte les parties constitutives de l'appartement ou du garage ( à l'exclusion des parties communes) et notamment, le plancher ou revêtement ( à l'exclusion des poutres ou hourdis qui le soutiennent) les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les locaux des voisins, le plafond attaché aux poutres ou hourdis de l'étage supérieur, les fenêtres sur rues et sur cour avec leurs volets ou garde-corps, les parties vitrées des portes et fenêtres, les portes palières, les canalisations intérieures avec les compteurs, les placards-armoires, et de façon générale la décoration intérieure des murs et plafonds. En résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais sert à leur usage exclusif: par exemple, compteurs particuliers et canalisations particulières des

eaux, gaz, électricité, chauffage, téléphone et coetera.

DROIT SUR LES CHOSES PRIVÉES.

Article 7.

I. PARTIES PRIVATIVES PROPREMENT DITES.

1) Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement ou de son garage dans les limites fixées par le présent règlement et à condition de ne jamais 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, garages compris, 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) Le ou les propriétaires de locaux contigus à un même ou à des étages différents, peuvent changer à leur gré la composition de leurs locaux privatifs, à condition de répartir entre les parties privatives ainsi constituées, la totalité des quotités dans les choses et les dépenses communes attribuées aux locaux privatifs.

L'architecte de l'immeuble devra obligatoirement être avisé du projet de toute transformation. Celle-ci pourra se faire sous sa surveillance. En cas de refus de l'architecte de l'immeuble d'assurer cette surveillance (pour risques ou autres) le propriétaire agira sous son entière responsabilité.

4) Il est permis aux propriétaires d'appartements d'échanger entre eux leur garage par acte authentique soumis à la transcription.

Le propriétaire d'un appartement, peut même, toujours par acte authentique soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire d'appartement, le garage attaché à titre privatif à son appartement.

2. PARTIES COMMUNES A L'INTERIEUR 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 présentes et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les honoraires dus à ce dernier de même que le coût des travaux, seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter ceux-ci, sauf décision contraire de l'assemblée autorisant ces travaux et statuant sur la contribution

*Gene*  
*[Signature]*  
*18*

à ces frais dans les mêmes conditions de majorité.

Les honoraires de l'architecte de l'immeuble seront ceux qui sont prévus par la Société Central d'Architecture.

### 3. STYLE ET HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

Rien de ce qui concerne le style, l'harmonie, les teintes des enduits et peintures de l'immeuble ne pourra être modifié sans la décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quart des voix présentes; cette majorité de l'assemblée devant elle-même avoir l'accord de l'architecte de l'immeuble.

### 4. VOLETS, PERSIENNES, T.S.F., TELEPHONE.

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes; mais ils devront être de modèle agréé par l'architecte de l'immeuble.

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

Les fils ou autres ne pourront toutefois pas emprunter les façades, aéras ou gaines de l'immeuble.

### 5. OUVERTURES.

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

L'assemblée générale, à la majorité des trois/quarts des voix présentes, pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

L'architecte de l'immeuble devra d'autre part, être avisé par écrit du genre de travail projeté.

### 6. GARAGES.

Les garages ne pourront être affectés qu'à l'usage de garage pour voitures privées, motos, vélos et coetera, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et tout garage public. Aucun atelier de réparations, aucun dépôt d'essence ou autres matières inflammables ne pourra y être installé.

### 7. TOITURE.

La toiture-terrasse au dessus de l'immeuble à appartements proprement dit et celle de la machinerie d'ascenseur, sont choses communes.

## PARTIES COMMUNES.

### Article 8.

#### 1. PRINCIPE.

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

Cette valeur sera acceptée par tous comme définitive quelles que soient les modifications des parties privatives

par améliorations, embellissements, transformations ou autrement.

## 2. ÉTENDUE DE LA COPROPRIÉTÉ COMMUNE.

Les choses communes de l'immeuble comportent: le terrain, les fondations, les gros murs de façade et de refend à l'exclusion de la mitoyenneté extérieure des murs-pignons-mitoyens; ces pignons devant toutefois être entretenus, hydrofugés, ou réparés aux frais de la col-lectivité au cas où aucune bâtisse n'y serait accolée.

Madame Debruyne-Versteegh se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs, pignon et de clôture édiifiés à cheval sur les limites séparant le terrain des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à Madame Debruyne de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence Madame Debruyne-Versteegh a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour Madame Debruyne-Versteegh ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages-intérêts.

Les choses communes comportent d'autre part également l'armature en béton de l'immeuble, les hourdis, poutre et solins qui soutiennent le plancher ou revêtement; les ornements extérieurs des façades ( mais non les garde-corps des balcons et terrasses, les persiennes ou volets) les canalisations et conduites générales de toute nature ( eau, gaz, électricité, vide-poubelles) sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux et servant à l'usage exclusif de ces locaux, l'entrée carrossable, la cour, les portes d'entrée à rue, les jardins, la citerne, la conciergerie qui comprend:

Loge, living, une chambre à coucher avec bain et water-closet et une petite chambre à coucher plus une cave aux sous-sols;

l'emplacement pour voitures d'enfants et bicyclettes, la descente vers les caves, les halls d'entrée et les escaliers, les paliers, les dégagements, l'ascenseur

zaine

*[Signature]*  
A.C.

avec les machineries, la cage d'ascenseur, le ou les locaux pour l'emplacement des compteurs, la cabine de haute tension, la chaufferie et des dépendances, la chaudière et les radiateurs dans les parties communes, les tanks à mazout, la cave à combustibles, la cave commune, le magasin-débarras au sous-sol, les installations des locaux communs, la toiture-plateforme, les gaines des vide-poubelles, l'antenne collective de la télévision, 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 ou de l'autre copropriétaire ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

La propriété indivise des choses communes est de la nature même de ces choses; le partage n'en pourra donc jamais être demandé.

### 3. QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES.

Les quotités dans les parties communes sont établies dans la note de répartition annexée à l'acte de base (Annexe II).

### 4. DROITS REELS.

Les choses communes ne pourront être alinées, grevées de droits réels ou saisies, qu'avec les appartements ou locaux de fond dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

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

## SECTION II. ADMINISTRATION ET SERVICE DE L'IMMEUBLE.

### Article 9. - Assemblée générale des copropriétaires.

L'assemblée générale est souveraine maîtresse en tant qu'il s'agit d'intérêts communs. Il n'existe qu'une seule assemblée pour l'ensemble de l'immeuble.

### CONSTITUTION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Article 10. L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été dûment convoqués ainsi qu'il est dit ci-après à l'article onze. Elle ne pourra toutefois être constituée que par une seule personne par copropriété, ainsi qu'il est dit ci-après à l'article 17.

Article 11. Elle ne peut d'autre part valablement délibérer que pour autant qu'elle réunisse comme membres ayant une voix délibérative (présents ou dûment mandatés) des copropriétaires possédant ensemble au moins les trois/ quart des voix (soit donc minimum sept cent cinquante/ millièmes des voix.)

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée dans le délai de quinze jours au moins et trente jours francs au plus, avec le même ordre du jour mais délibérant cette fois quel que soit le nombre des voix des copropriétaires présents.

ou dûment mandatés.

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

Article 12. Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes (millièmes). En cas de parité des voix, la proposition est rejetée.

#### CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Article 13. Les convocations seront faites par les soins du gérant, quinze jours au moins et trente jours 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.

Les jour, heure et lieu de la réunion y seront fixés par le gérant.

Ainsi qu'il est dit à l'article onze, si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée sera convoquée de la même manière, avec le même délai et le même ordre du jour, mais délibérant cette fois quelque soit le nombre des copropriétaires présents ou mandatés et le nombre de voix.

A part les cas tout à fait exceptionnels, les réunions devront toujours avoir lieu à l'automne et au printemps.

De façon générale et sauf stipulation contraire au présent statut ou règlement d'ordre intérieur, les décisions relatives à la jouissance des choses communes se prendront à la simple majorité des voix (cinquante et un pour cent) des propriétaires présents, ou dûment mandatés; tandis que celles intéressant l'harmonie des façades, le style de l'immeuble, les modifications aux accès ou à la construction proprement dite et celles modifiant la répartition des quotités dans les choses communes, nécessiteront l'unanimité des voix des propriétaires présents ou dûment mandatés.

Article 14. Il sera loisible à tout copropriétaire lors des assemblées générales, de consulter ou de prendre copie mais sans déplacement de celui-ci, de tout document de gestion de l'immeuble.

#### COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Article 15. L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotités possédés par chacun d'eux.

Article 16. Le gérant, en l'occurrence Madame Debruyne-Vandersteegh, constructeur de l'immeuble, assure la présidence de la première assemblée.

Sauf avis contraire de l'assemblée générale aux trois/quarts des voix (présentes ou dûment mandatées) cette première présidence continuera à être assumée par

4e

après, par Madame Debruyne-Verstocgh prénommée.

Madame Debruyne susdite pourra toutefois résilier à tout moment ses fonctions, au cas où elle ne serait plus disposée ou en état de les assumer.

En cas de refus de Madame Debruyne de continuer à assumer cette fonction, l'assemblée générale désignera à la majorité des trois/quarts des voix, son président qui sera à la fois le gérant de l'immeuble.

Article 17. A l'exception du gérant ( qui ne doit pas être propriétaire), nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou s'il n'a sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel de jouissance. Le représentant devra avoir reçu mandat écrit du propriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place. Le mandat devra rester annexé au procès-verbal de l'assemblée.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvait appartenir à des copropriétaires indivis ( tant majeurs que mineurs ou incapables - ses derniers représentés comme de droit) soit à un usufruitier, soit à un copropriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées, avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre'eux, comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour 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.

Article 18. Le gérant peut à lui seul et à tout moment ( sans limite de saison), s'il le juge nécessaire dans l'intérêt de la communauté, convoquer une assemblée générale.

Il devra toutefois se conformer au processus à suivre pour les convocations. Une assemblée générale peut d'autre part être demandée et doit être tenue obligatoirement (dans l'agglomération bruxelloise) à la demande des propriétaires possédant au moins cinquante pour cent des voix de l'immeuble; mais ce uniquement et obligatoirement au printemps ou à l'automne et par convocation du gérant suivant le processus prévu en la matière ( article dix).

En cas d'inaction du gérant pendant plus d'un mois, l'assemblée générale sera valablement convoquée par le copropriétaire possédant le plus grand nombre de voix ou à défaut par l'aîné des copropriétaires.

#### ORDRE DU JOUR.

Article 19. Le gérant rassemble les divers points que les copropriétaires entendent mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale qu'ils demandent (ces notes devront être individuelles et signées par le requérant).

Le gérant arrête l'ordre du jour d'après les données écrites individuelles reçues et convoque.

Les délibérations ne pourront porter que sur les points indiqués à l'ordre du jour; cependant il sera loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne pourra être prise en suite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire; sauf présence et accord unanime de tous les copropriétaires.

#### PROCES-VERBAUX.

Article 20. Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par procès-verbaux, dont copies seront envoyées par les soins du gérant à chaque copropriétaire pour information. Ce procès-verbal contiendra également la liste des présents à l'assemblée.

#### ADMINISTRATION-CONTROLE-ENTRETIEN.

Article 21. Gérant. Madame Debruyne-Versteegh prénommée, constructeur de l'immeuble, est désignée comme gérant de l'immeuble pour la surveillance, l'entretien, les réparations et l'administration générale de l'immeuble. Sauf avis contraire de l'assemblée générale au trois/quarts des voix, cette gérance s'étendra de plein droit pour une période indéterminée. Le gérant pourra toutefois résilier ses fonctions à tout moment. Dans ce cas, l'assemblée générale désignera à la majorité des trois/quarts, un nouveau gérant.

Article 22. L'article soixante-deux ci-après détermine les droits et obligations du gérant.

#### GESTION DE L'IMMEUBLE.

Article 23. Trois fois l'an, ou plus tôt s'il le désire, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier. Les copropriétaires signaleront au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Ces comptes devront toujours être honorés dans les huit jours au plus tard.

#### SECTION TROISIEME.

#### Répartition des charges communes.

Article 24. Il existe des compteurs particuliers de gaz, d'électricité, d'eau de la ville, de chauffage et d'eau chaude pour chaque appartement et les parties communes.

La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant et pour les parties communes à l'ensemble des copropriétaires d'appartements et garages dans la proportion de leur participation effective aux choses communes.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de la ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépenses communes.

L'ascenseur est au point de vue électricité branché sur un compteur particulier; la consommation de ce

5ème

compteur incombe aux copropriétaires, dans les proportions établies à l'article vingt-six ci-après.

Les garages et les caves sont reliés au compteur des parties communes.

La consommation ayant trait à ces locaux est considérée comme dépense commune.

#### Article 25. Contributions.

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 autre que celles prévues ci-après, pour l'ascenseur et le chauffage central et le service d'eau chaude.

Les frais de combustible de courant, d'entretien, de réparation et éventuellement d'achat et de renouvellement des chaudières et des brûleurs ou autres du chauffage central et de l'eau chaude, seront toujours répartis provisoirement au prorata des quotités de chacun dans les parties communes.

En ce qui concerne tous les frais en général décrits ci-dessus, tous les appareils devant être munis d'un compteur de chaleur, chaque propriétaire ne paiera en définitive que sa quote-part exacte, laquelle sera déterminée par le relevé des compteurs et la répartition des frais d'après les indications des dits compteurs.

Vingt-cinq pour cent des dépenses totales ayant trait au chauffage et à l'eau chaude, seront toutefois toujours répartis au prorata des quotités de chacun dans les parties communes.

Le solde, soit septante-cinq pour cent du coût total annuel de toutes les dépenses nécessitées par le chauffage et l'eau chaude, sera réparti entre les copropriétaires proportionnellement aux indications des compteurs dont il est question plus haut.

Une maison spécialisée sera chargée de faire le relevé des compteurs.

Le gérant est chargé du décompte final.

#### COMPOSITION DES CHARGES COMMUNES.

Article 26. Les charges communes comprennent:

1) le chauffage, le gaz, l'électricité et l'eau de la ville pour le service du concierge ou de toute autre main-d'oeuvre pour l'entretien et les réparations. \*

2) La rétribution du gérant qui comprend en même temps le salaire du concierge. \*

3) Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun (paillason, tapis, antennes, échelles, fleurs et coetera ...)

4) Le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant.

5) Les frais d'achat des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de la maison et de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

6) Les frais de main-d'oeuvre de réparations, améliorations ou reconstruction, ainsi que toutes les lois sociales ayant trait à toute main-d'oeuvre ( y compris les lois sociales du concierge... )

7) Les frais de bureau ( correspondances, fournitures, téléphone et autres, nécessités par la gérance.

8) Les honoraires de l'architecte de l'immeuble lors que son intervention a lieu pour certains travaux.

#### ASCENSEUR ET ENTREE CARROSSABLE.

La répartition des frais d'usage, de consommation, d'entretien de l'ascenseur et de l'entrée carrossable sera réglée par l'assemblée générale.

#### Article 27. IMPOTS.

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

#### Article 28. RESPONSABILITE CIVILE.

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

#### AUGMENTATION DES CHARGES PAR LE FAIT D'UN COPROPRIETAIRE.

Article 29. Si du fait de l'utilisation par le propriétaire d'un appartement ( ou son locataire ) des frais étaient occasionnés qui seraient de nature nettement supérieure à ceux auxquels donnerait lieu la simple résidence ( pour laquelle l'immeuble est en principe destiné ) ces frais seraient exclusivement à charge du dit propriétaire.

Sont visés notamment et spécialement: l'usage intensif de l'ascenseur donnant lieu à des consommations de courant et à une usure de matériel anormales et un salissement excessif ou anormalement rapide des halls d'entrée, escaliers et ascenseur, nécessitant des nettoyages plus étendus ou plus fréquents que ceux auxquels donneraient lieu l'utilisation pour la simple résidence.

Ces suppléments seraient si possible, déterminés à

*Camin*  
*JAD*  
*10/13*

l'amiable par l'assemblée générale et le propriétaire qui les occasionnerait (soit personnellement, soit par son locataire ou la personne à laquelle il concéderait l'usage de son appartement).

Si un tel accord s'avérait impossible, il serait fait appel à un expert qui déterminerait les supplément par référence avec des immeubles similaires, comme conception et occupation et servant uniquement à la résidence.

Sa décision ferait foi. Les frais provoqués par l'intervention de l'expert seraient à charge du propriétaire de l'appartement qui les aurait occasionnés.

Les parents auront pour obligation de veiller à ce qu'aucune utilisation abusive de l'ascenseur ne soit faite par les enfants et notamment à ce qu'ils n'en fassent pas usage par manière de jeu.

Les frais provoqués par l'usage abusif dont question, seraient portés en compte exclusif aux parents au cas où un avertissement leur donné par le gérant et tendant à faire cesser l'abus en question resterait sans suite.

#### SECTION IV. Réparations et Travaux.

Article 30. Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires suivant la quotité de chacun dans les parties communes sauf dans le cas où le présent statut ou cahier des charges en décide autrement.

Ces réparations et travaux sont répartis en deux catégories.

1. Réparation et travaux urgents et indispensables.

2. Réparations et travaux non indispensables.

#### REPARATIONS URGENTES ET INDISPENSABLES.

Article 31. Pour les réparations ou travaux présentant un caractère d'absolue urgence ou indispensable au bon entretien de l'immeuble, telles que conduites d'eau ou du gaz, tuyauteries extérieures ou gouttières, terrasses et pignons, remplacement de vitres cassées de portes ou autres menuiseries arrachées, de pavements défoncés, de serrures détériorées, de lampes à remplacer, d'appareils de chauffage à régler, réparer ou remplacer, de cheminées à ramener ou réparer, d'égoûts à déboucher, réparer ou refaire, de paillassons ou tapis à nettoyer, réparer ou remplacer, d'ascenseur à faire régler ou réparer, d'entretien ou de remplacement d'éléments de la zone de recul, de peinture ou de remplacement de toute chose commune détériorée ou défréchié et coetera... en un mot, de tout ce qui concerne la bonne tenue de l'immeuble en ce qui concerne la communauté; le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle, car il y va de l'intérêt même de la collectivité.

#### TRAVAUX NON INDISPENSABLES, MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION QUELCONQUE.

Article 31. Ces travaux devront être demandés par des propriétaires possédant au moins cinquante pour cent des voix de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale.

Ils ne pourront être décidés qu'à une majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou dûment mandataés.

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

Les travaux d'exhaussement, d'agrandissement ou autres, dépassant le montant de cinquante mille francs en mil neuf cent soixante-six, devront avoir l'unanimité de tous les copropriétaires.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes ces travaux ne pourront être demandés du premier juillet au premier octobre.

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

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité, toutes les réparations aux choses communes.

#### 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 même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins de l'architecte de l'immeuble, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par des gaz, les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte de loyer, le tout pour les risques et les sommes déterminées par l'architecte de l'immeuble.

Les premières polices d'assurance seront contractées par l'architecte de l'immeuble auprès d'une compagnie belge de premier ordre de son choix pour un délai maximum de dix ans.

Le gérant par la suite, devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la propriété.

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

7 em

POLICE.

Article 34. Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

SURPRIME.

Article 35. Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes 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 encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions à déterminer par cette assemblée ( au trois/quarts des voix présentes ou mandata<sup>s</sup> ).

mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par la loi sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, leur intervention devra donc être demandée.

Article 37. Utilisation des Indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

A) Si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge 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 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 présentes ou dûment mandatées.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et 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 versement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale décidait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux qui auraient voté

contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquiescer à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en tenant 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 sur 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 troisième expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

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

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

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'est recueillie, l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou dûment mandatées pourraient décider la reconstruction de l'immeuble.

#### DEROGATIONS.

#### 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 primes.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls le 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 copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais à une compagnie, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier de même que ses risques locatifs et le recours contre des voisins.

*g e i n e*

Article 40. ASSURANCE-RESPONSABILITE.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant pour couvrir la responsabilité des copropriétaires, chaque fois qu'il le jugera utile et notamment pour tout accident pouvant arriver au concierger ou autre main d'œuvre, 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.

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 de la décision prise par l'assemblée générale.

CHAPITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR-GENERALITES.

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 trois/quarts des voix présentes ou mandatées.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales.

En cas d'aliénation ou location d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène ou loue devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière toute particulière sur l'existence de ce règlement d'ordre intérieur et des modifications y apportées, 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 en résultent suite aux décisions prises et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I. ENTRETIEN.

Article 42. Sans décision contraire d'une assemblée générale prise aux trois/quarts des voix présentes ou mandatées, les travaux suivants pourront toujours être effectués régulièrement aux dates prévues ci-dessous, sauf les articles 44, 54 et 55 ci-après qui ne pourront être modifiés que moyennant l'accord unanime de tous les copropriétaires, et ce, sur simple initiative du gérant, à savoir:

- 1) Ramonage de la cheminée: tous les ans.
- 2) Nettoyage de la gaine "vide-Poubelles": tous les trois ans.
- 3) Peintures des châssis, portes et ferronneries des parties privatives et communes exposés aux pluies et soleil: la première fois deux ans après la prise en charge de l'immeuble et ensuite tous les quatre ans.
- 4) Peintures des châssis, portes et ferronneries des parties privatives et communes non exposés: la première

fois, deux ans après la prise en charge de l'immeuble, ensuite tous les cinq ans.

5) Nettoyage et dérochage des pierres de la façade: tous les dix ans.

6) Hydrofugeage des toitures, pignons et façades exposés: tous les quatre ans - ou même plus tôt si jugé nécessaire par le gérant pour éviter des dégradations imprévisibles.

Ces travaux s'exécuteront sous la surveillance du gérant.

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

Quoique privative, la porte palière de chaque appartement en ce qui concerne la face extérieure, devra toujours garder son harmonie primitive (peinture ou vernis) et aspect général.

Toute modification de cette face devra avoir l'assentiment de l'assemblée générale au trois/quarts des voix.

Article 43. Les occupants devront faire ramoner les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour celles dont ils font usage.

Ils devront en justifier au gérant.

L'éclairage du hall et du porche d'entrée fonctionnera toujours obligatoirement une demie-heure avant la tombée du jour, jusqu'à six heures du matin en été et huit heures du matin en hiver.

#### SECTION II. ASPECT.

Article 44. Les copropriétaires et leurs ayants-droit ou locataires ne pourront mettre aux fenêtres ou sur leurs balcons, ni enseignes, ni réclames, ni linges, ni tapis ou autres objets quelconques.

Des rideaux seront placés aux fenêtres des façades à rue; ils seront de teinte claire, flous et de toute la largeur et hauteur de la fenêtre (voile suisse).

#### SECTION III. ORDRE INTERIEUR.

Article 45. Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les caves.

Les bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Article 46. Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il est strictement interdit d'y accrocher ou déposer quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos, voitures d'enfants, patins à roulettes, colis quelcon-

9<sup>ème</sup>

ques, bouteilles de lait, pains ou tout autre objet ou ingrédient.

Il est strictement interdit de secouer ou battre des tapis, paillasons, linges ou vêtements aux terrasses ou fenêtres, tant avants qu'arrières.

Ces travaux doivent être faits, soit à l'intérieur des appartements même, soit à l'extérieur de l'immeuble par des spécialistes en la matière.

Il ne pourra en outre être fait aucun travail de ménage sur les paliers, tel que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, et coetera...

Article 47. Il est également strictement interdit d'employer des poudres anormalement mousseuses pour faire des lessives ou autres.

Seuls sont autorisés des détergents très faiblement mousseux.

Il est de même interdit de déverser dans les éviers, lavabos ou water-closets des graisses ou huiles bouillantes ou chaudes.

Le propriétaire fautif serait entièrement rendu responsable des inconvénients, dégâts et frais qu'il ferait encourir aux autres propriétaires.

Les ménagères devront en outre veiller à ce qu'aucune odeur de cuisine, de lessive ou autre ne soit perceptible dans la cage d'escaliers.

A cette fin, elles devront veiller à aérer largement leur cuisine ( soit par portes ou fenêtres largement ouvertes vers l'extérieur, soit par appareils spéciaux de ventilation) pendant toute la durée des opérations dégageant des odeurs pouvant être perceptibles dans les dégagements communs. ( Ceci est tout particulièrement rappelé, en ce qui concerne la cuisson de poissons, de choux, et coetera...

Article 48. Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens, des chats, et oiseaux qu'à titre de tolérance tout à fait exceptionnel; toutefois si l'un ou l'autre de ces animaux était la moindre cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, le gérant pourrait ordonner sur simple réclamation écrite de trois copropriétaires, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à sa décision, il pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard après signification.

Le montant de cette astreinte devant être versé au fonds de réserve, le tout, sans préjudice à une décision de l'assemblée, à prendre à la majorité de cinquante pour cent des copropriétaires présents ou dûment mandatés 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, à la simple majorité des voix présentes ou mandatées et sur n'importe quelle matière, établir un règlement d'ordre intérieur complémentaire pour tous les occupants de l'immeuble.

Il en sera notamment ainsi pour l'usage de l'ascenseur.

**SECTION IV. MORALITE-TRANQUILLITE.**

**Article 50.** Les copropriétaires leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

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

Ils devront veiller à ce que leurs enfants ne fassent aucun jeu pouvant troubler la tranquillité d'autrui (trompettes, tabours, patins à roulettes, jeux de quilles ou de boules, cheval à bascule, et coetera...)

Ils devront également veiller à interdire à leurs enfants de courir dans la cage d'escalier ou le hall d'entrée et d'y pousser des cris insolites.

De même en ce qui concerne les jeux collectifs (vélos, patins à roulettes ou autres) sur le trottoir de l'immeuble.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal, l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans file et de télévision, est toléré, 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.

Les bruits de ces instruments ne pourront en aucun cas être perceptibles dans les appartements voisins.

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

Les appareils de télévision ou de T.S.F. ou les tables qui les supportent devront obligatoirement être placés sur socles antivibratoires, formés de coussinets en matière souple d'au moins trois centimètres d'épaisseur (caoutchouc mousse, feutre, liège).

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, les chau-

10 ans  


dières, les appareils ménagers, le ventilateur 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 devront être dotés d'un dispositif antiparasites.

#### SECTION V. CHAUFFAGE CENTRAL.

Article 51. L'immeuble est chauffé dans son ensemble par un chauffage central général.

La ou les chaudières sont alimentées en principe au mazout; elles pourront, le cas échéant, être alimentées au charbon.

Etant réglées (ou tant qu'elles seront réglées) automatiquement par thermostat assurant la température exigée, celles-ci fonctionneront sans interruption toute l'année.

Dans les locaux privés, les radiateurs sont bien privés, mais ni leur emplacement, ni le nombre des éléments ne peut être changé sans l'approbation préalable écrite du gérant.

La consommation du combustible sera supportée par les copropriétaires, dans la proportion prévue ci-avant (article 25).

#### SECTION VI. ACCES AUX CAVES COMMUNES.

Article 52. Les caves à compteurs, chaufferie, mazout ou autres locaux contenant du combustible et un appareillage délicat et spécial à usage de la collectivité, ne seront accessibles qu'au gérant de l'immeuble ou aux professionnels appelés à y travailler.

L'accès en est donc strictement interdit à toute autre personne.

#### LOCATION.

Article 53. Les baux consentis par les propriétaires ou usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement 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.

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

Les garages peuvent être donnés en location à des tiers.

#### SECTION VII. DESTINATION DES LOCAUX.

Article 54. Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce, ni industrie quelconque.

L'exercice d'une profession libérale (avocat, médecin, architecte, notaire, et coetera ...) est autorisée.

Toutefois, un médecin ne pourra exercer sa profession dans l'immeuble que si la spécialité dont il s'occupe (à l'exclusion de la médecine générale) ne comporte aucun

danger de contamination du fait des allées et venues de sa clientèle dans l'immeuble.

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

Dans le hall d'entrée ou sur le mur de façade près de l'entrée, il sera permis (avec l'assentiment du gérant qui en indiquera l'emplacement exact) d'établir une plaque indiquant le nom et la profession des occupants des appartements, le n° de l'appartement occupé et les jours et heures de visites, s'il s'agit de professions dont l'exercice est autorisé dans l'immeuble.

Ces plaques, aussi bien celles apposées à la porte de l'appartement, que celles apposées à l'entrée, devront être en cuivre ou tout autre matériaux riche et ne pas dépasser la dimension de dix-huit centimètres sur vingt-huit centimètres.

Article 55. Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et les murs extérieurs ni dans les escaliers ou dégagements.

Est seule autorisée l'apposition aux fenêtres de placards, du type agréé par le gérant, annonçant la vente ou la location d'un appartement.

Il est de même strictement interdit d'employer ou de laisser employer l'ascenseur pour procéder à un aménagement ou déménagement.

Toute opération de ce genre devra obligatoirement se faire par les fenêtres.

Le gérant pourra bloquer l'ascenseur les jours d'entrée ou de déménagement.

Tout propriétaire qui devrait se servir de l'ascenseur pour monter tel ou tel petit meuble, chaise, fauteuils, échelle, tringles, barres et coetera ... est strictement tenu d'emballer tous ces objets dans des couvertures.

Tout propriétaire n'ayant pas pris ces précautions ou fait prendre ces précautions par ses fournisseurs ou autres, sera tenu pour responsable des griffes ou autres dégâts qui pourraient se constater dans les parois de l'ascenseur.

C'est pourquoi, il est indispensable de faire faire constat par le gérant avant de se servir de l'ascenseur pour tel genre d'opération.

Article 56. 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 aucune matière ou denrée en état de décomposition.

11<sup>ème</sup>

cevoir 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 leurs visiteurs.

Article 60. Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée des copropriétaires le décide.

A son défaut le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée.

Le concierge ne pourra pas s'occuper du ménage des occupants, ni faire des travaux dans les parties privées.

Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

#### SECTION IX. GERANCE.

Article 51. Madame Debruyne-Versteegh prénommée, constructeur de l'immeuble, est désignée comme gérant, elle présidera les assemblées générales ainsi qu'il est dit à l'article 16.

Article 62. Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, de surveiller le concierge; de fixer les travaux de réparations de son propre chef et de faire exécuter ceux qui seront ordonnés éventuellement par l'assemblée.

En cas d'absence, le gérant doit veiller personnellement à son remplacement pour toute la durée de son absence.

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

Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations.

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

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

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

Comme dit à l'article 23, trois fois l'an ou plus tôt s'il le désire le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

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

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

L'assemblée générale fixera également les sommes à

*à supprimer*

*12ème*  
*[Signature]*

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 le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire s'obstinaît à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourrait, avec l'autorisation de l'assemblée générale, bloquer le service du chauffage central et le service de l'eau chaude desservant l'appartement du défaillant; cette clause est essentielle et de rigueur; le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une manière quelconque à ces sanctions, sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cent francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

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

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

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêts au profit de la collectivité au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration 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; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le gérant.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir du chauffage central et de l'eau chaude qui lui sont procurés à l'aide de dispositifs fonctionnant à frais communs, il sera passible de poursuites pénales.

Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

CHAPITRE IV. DISPOSITIONS GENERALES-CLAUSE COMPROMIS-  
SOIRE.

Article 63. Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation ou l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur entre copropriétaires ou avec le gérant, seront 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 Bruxelles, sur requête de la partie la plus diligente.

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

La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui; elle sera à l'abri de tous recours tant ordinaires qu'extraordinaires.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou mandatées.

REGLEMENT DE COPROPRIETE-OPPOSABILITE AUX TIERS-MINUTE  
DES ACTES .

Article 64. Le règlement de copropriété sera délivré à chaque propriétaire à ses frais.

Le règlement 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 quelconque 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 ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Les premiers actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres seront dressés par le notaire du vendeur, à l'intervention éventuelle du notaire de l'acquéreur.

La minute de ces actes sera confiée au notaire du vendeur de façon à assurer la conservation de toutes les minutes dans une seule étude.

*13e*  
*JAD*  
*Indemne Versteeg*  
*Notaire*

V. 111  
treize R616  
Elogu: par envoi  
cent jours  
de l'écrou, a. i.  
(wof)  
M. H. H.

ANNEXE III.

Résidence " Saint-Georges", à Schaerbeek, boulevard  
Lambermont n° 199.

-----  
Tableau de répartition des quotités dans le terrain  
et les parties communes.

I. <u>Sous-sols:</u> 30 caves à charbons numérotées de 1 à 14 et 14 caves à provisions numérotées de I à XIV. Il n'a pas été attribué de quotités à celles-ci et elles font partie de l'appartement auquel elles ont été attribuées. mémoire.	
II. <u>Rez-de-chaussée:</u> a) 9 garages numérotés de 1 à 9, repré- sentant chacun trois/millièmes, soit en- semble vingt-sept millièmes.	27/1000èmes
b) l'appartement du rez-de-chaussée dénommé " R" représentant septante et un/millièmes.	71/1000èmes
III. <u>Premier étage:</u> Les appartements n°s " 1G" et "1D", représentant chacun soixante-cinq mil- lièmes, soit ensemble cent trente millièmes.	130/1000èmes
IV. <u>deuxième étage:</u> Les appartements n°s "2G" et "2D" représentant chacun soixante-cinq mil- lièmes, soit ensemble cent trente mil- lièmes.	130/1000èmes
V. <u>troisième étage:</u> Les appartements n°s " 3G" et "3D" représentant chacun soixante-cinq/mil- lièmes, soit ensemble cent trente/mil- lièmes.	130/1000èmes
VI. <u>quatrième étage:</u> Les appartements n°s " 4G" et "4D" représentant chacun soixante-cinq/mil- lièmes, soit ensemble cent trente/mil- lièmes.	130/1000èmes
VII. <u>cinquième étage:</u> Les appartements n°s " 5G" et "5D" représentant chacun soixante-cinq/mil- lièmes, soit ensemble cent trente/mil- lièmes.	130/1000èmes
VIII. <u>sixième étage:</u> Les appartements n°s " 6G" et "6D" représentant chacun soixante-cinq/mil- lièmes, soit ensemble cent trente/mil- lièmes.	130/1000èmes



IX. septième étage:

Les appartements n°s "7G" et "7D" repré-  
sentant chacun soixante et un millièmes soit  
ensemble cent vingt-deux millièmes.  
Soit ensemble: mille millièmes.

$\frac{122}{1.000}$ èmes  
 $\frac{1000}{1.000}$ èmes

Anderlecht, le 16 septembre 1966

*Joseph Poncelet*

*W. W. W.*

Enregistré à Anderlecht le 23 septembre 1966.  
Vol. 33 Fol. 57 Case 10  
un Rôle sans envoi  
Reçu: Cent. francs  
As Escourte, a. i.

(100F)

*W. W. W.*

