

Y
hu

COPIE DE L'ANNEXE A L'ACTE DU NOTAIRE VERBIST A
ANDERLECHT, EN DATE DU 23 FEVRIER 1965.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER,

sis à Molenbeek-Saint-Jean, à l'angle du boulevard
Louis Mettwie et de la chaussée de Gand.

CHAPITRE I. - EXPOSE GENERAL.

Article 1. - Définitions.

Les définitions suivantes sont adoptées dans le présent règlement général de copropriété:

Ensemble immobilier:

Groupe des deux propriétés, supermarché et immeuble à appartements, soit:

Supermarché:

Magasin de ce type avec parkings attenants, le tout au rez-de-chaussée.

Ce magasin ayant des annexes à l'entresol et des éléments privatifs à l'entresol et au sous-sol.

Immeuble à appartements:

Bâtiments à usage d'habitation au -dessus du magasin avec parking au rez-de-chaussée et de part et d'autre de celui-ci, avec garages à l'entresol, garages et annexes en sous-sol, et entrées des appartements et des garages, ainsi que deux surfaces commerciales au rez-de-chaussée, le tout précisé à l'acte sub numéro (17) alinéa 4.

Propriétaires:

Le propriétaire du Supermarché, d'une part et les divers propriétaires de l'immeuble à appartements et des deux surfaces commerciales, d'autre part, ces derniers étant considérés dans leur ensemble, comme un seul propriétaire dans le présent règlement.

Article 2. - Description.

L'ensemble immobilier sis à Molenbeek-Saint-Jean, à front du boulevard Louis Mettwie entre la chaussée de Gand (est) et la rue des Béguines (ouest), est composé comme suit:

Ph.

1. a) Bloc "chaussée de Gand": six étages plus un étage en recul;
- b) Bloc Central "boulevard L. Mettewie": douze étages plus un étage en recul;
- c) Bloc "rue des Béguines": sept étages et un étage en recul.

Le nombre des niveaux est un nombre maximum.

En outre, des annexes à l'entresol et en sous-sol et deux surfaces commerciales, entrées des appartements et des garages au rez-de-chaussée, ainsi que parking extérieur avec aménagement en façade des entrées des appartements et surfaces commerciales.

L'immeuble à appartements est divisé juridiquement en divers lots privatifs (appartements, garages, surfaces commerciales et flats).

Il a pour accessoire une quote-part des choses communes de l'ensemble immobilier, y compris le terrain.

2. Supermarché à usage de magasin de détail avec parkings.

Cet immeuble n'est pas divisé juridiquement.

Il comporte le niveau du rez-de-chaussée y compris le parking extérieur avec aménagements situé en façade du supermarché et du parking couvert, des annexes à l'entresol et des éléments privatifs à l'entresol et au sous-sol.

Il a comme accessoire une quote-part des choses communes de l'ensemble immobilier, y compris le terrain.

Article 3. - Statut juridique de l'ensemble immobilier.

L'ensemble immobilier est régi par l'article 577bis du code civil et par un règlement général de copropriété.

Conformément à ladite disposition légale, les choses communes ne sont point sujettes à partage. Elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les lots dont elles sont l'accessoire, et seulement pour les quotes-parts attribuées aux lots dans la chose commune.

Article 4. - Portée du présent règlement.

Le présent "Règlement général de copropriété de l'ensemble immobilier", a pour seul objet les rapports entre le propriétaire du supermarché, d'une part, et les divers propriétaires de l'immeuble à appartements, d'autre part.

Les rapports entre les divers propriétaires de l'immeuble à appartements, font l'objet d'un règlement de copropriété séparé, dénommé: "Règlement général de copropriété de l'immeuble à appartements".

CHAPITRE II. - CHOSES PRIVATIVES.

Article 5. - Principe. - Description.

Sont l'objet de propriété privative, les éléments de chacune des deux propriétés de l'ensemble immobilier qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

Le supermarché est constitué principalement par le bâtiment central comprenant le supermarché avec parkings et occu-

Ph.

pant le rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier.

L'immeuble à appartements est constitué principalement par les bâtiments à usage d'habitation au-dessus du rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier et de part et d'autre du rez-de-chaussée ainsi que par les sous-sols et l'entresol, les entrées des appartements et des garages et les deux surfaces commerciales au rez-de-chaussée.

Article 6. - Accessoires privatifs.

§ 1. Appartiennent privativement au supermarché, les éléments suivants à l'usage du supermarché et situés dans le domaine privatif de l'immeuble à appartements:

- aux sous-sols: les compresseurs pour installations frigorifiques, les tableaux électriques;
- à l'entresol: les installations de chaufferie et de conditionnement d'air, la cabine à haute tension;
- les canalisations et installations de toute espèce qui sont à l'usage exclusif du supermarché et qui passent dans l'immeuble à appartements avec annexes.

§ 2. Appartiennent privativement à l'immeuble à appartements, les canalisations et installations de toute espèce qui sont à son usage exclusif et qui se trouvent logées dans le faux plafond situé dans l'aire du supermarché ou qui passent à travers celui-ci.

Cette énumération est énonciative, et non limitative.

CHAPITRE III. - CHOSES COMMUNES.

Article 7. - Principe.

Les choses qui sont affectées à l'usage commun de l'ensemble immobilier (Supermarché et immeuble à appartements, ce dernier considéré dans son ensemble), font partie d'une indivision de masse.

Il est précisé que les choses qui sont affectées à l'usage commun des divers propriétaires de l'immeuble à appartements, font partie d'une indivision qui leur est particulière et qui est précisée dans le "Règlement général de copropriété de l'immeuble à appartements. (supra article 4)

Article 8. - Indivision de masse.

Sont en indivision de masse, notamment:

- le terrain dans son entière superficie;
- les fondations et les gros murs dans leur aire ou sections communes;
- la toiture dans son aire couvrant en même temps le supermarché et l'immeuble à appartements;
- les droits de mitoyenneté avec les immeubles voisins pour les sections de murs communs;
- le réseau d'égouts, les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, et toutes autres installations, pour autant que ces éléments soient à l'usage commun du supermarché et de l'immeuble à appartements;
- plus généralement toutes les installations à l'usage commun de l'ensemble immobilier.

Ph.

Cette énumération est énonciative et non limitative, toutes choses servant à l'usage commun de l'ensemble immobilier, tombant dans l'indivision de masse.

Article 9. - Quotes-parts de copropriété.

La copropriété de l'indivision de masse est divisée en mille/millièmes, répartis de la manière suivante:

Supermarché:	250/1000
Immeuble à appartements:	750/1000
Total:	1000/1000

Ces quotes-parts de copropriété sont fixées forfaitairement. Elles sont irrévocables.

Article 10. - Choses communes à jouissance exclusive.

Bien que dépendant de l'indivision de masse, font l'objet d'une jouissance exclusive les fractions du terrain suivantes:

- A) en faveur du Supermarché:
 - a) l'assiette de l'accès vers le magasin de stockage (entrée camions) (à l'est de l'ensemble immobilier);
 - b) l'assiette de l'accès vers le parking magasin (à l'ouest de l'ensemble immobilier);
 - c) l'assiette du terrain pour parking en dents de scie et dégagements, devant le supermarché avec parking couvert ou pour tous autres usages au gré du propriétaire du supermarché, autorisés par les autorités officielles compétentes (à front du boulevard Louis Mettewie);
- B) en faveur de l'immeuble à appartements:
 - a) l'assiette de l'accès vers la rampe d'entrée et de sortie des garages en sous-sol (à l'est de l'ensemble immobilier);
 - b) l'assiette de l'accès vers la rampe d'entrée et de sortie des garages à l'entresol (à l'ouest de l'ensemble immobilier);
 - c) l'assiette des accès et dégagements vers les deux rez-de-chaussée commerciaux et les entrées de l'immeuble à appartements avec parking en dents de scie.

CHAPITRE IV. - DROITS ET OBLIGATIONS RELATIFS AUX CHOSES PRIVATIVES.

Article 11.

§ 1. - Travaux aux choses privatives ou d'usage privatif.

A. Lorsque des travaux, à un élément privatif ou d'usage privatif dépendant du supermarché ou de l'immeuble à appartements, sont susceptibles d'affecter la solidité de la chose commune, ou un droit quelconque acquis à l'autre propriétaire, le propriétaire qui désire ces travaux est tenu d'en aviser l'autre propriétaire et de lui en soumettre les plans envisagés pour approbation préalable.

L'autre propriétaire peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance conjointe de son propre architecte (dont les honoraires restent à sa charge), et de l'ar-

P
hw.

chitecte du propriétaire intéressé.

Ce dernier reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'accord écrit de l'autre propriétaire, ou, à défaut, avant le délai d'un mois à compter de la communication des plans à l'autre propriétaire.

B. Lorsqu'un des propriétaires néglige d'effectuer les travaux nécessaires à sa propriété et expose, par son inaction, l'autre propriétaire ou le domaine commun, à des dégâts ou à un préjudice quelconque, l'autre propriétaire peut faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes.

§ 2. Travaux et aménagements aux éléments privatifs d'un propriétaire, situés dans le domaine privatif de l'autre propriétaire (accessoires privatifs: article 6):

Les dits travaux et aménagements ne peuvent être entrepris qu'aux dates convenues amiablement au préalable. Ils doivent être exécutés dans le délai le plus court possible sous peine de dommages et intérêts.

L'accès aux accessoires privatifs (article 6 ci-dessus) est toujours autorisé à leurs propriétaires et ayants-droits ou titulaires d'un droit privatif, pour nécessités de service, réparations, entretien. Cet accès constitue en faveur des propriétaires un droit dont ils s'engagent à ne faire usage que dans des limites raisonnables et sans troubler - ou en réduisant le trouble au minimum - le propriétaire du fonds où les travaux et aménagements doivent être exécutés et où le droit d'accès ou de passage est exercé.

Article 12. - Supermarché - Enseigne lumineuse.

Le propriétaire du supermarché est autorisé à établir une enseigne lumineuse, lisible à une distance de deux cents mètres au moins, à implanter dans l'axe du boulevard Louis Mettewie, à l'angle que forme ledit boulevard avec la rue des Béguines et ce à son choix, soit dans la zone de dégagement réservée à son usage exclusif, soit dans celle réservée à l'usage exclusif de l'immeuble à appartements.

Article 13. - Utilisation des parkings.

La société interdira expressément aux occupants de l'immeuble à appartements l'utilisation, pour leur usage privé, des parkings, réservés au supermarché.

CHAPITRE V. - DROITS ET OBLIGATIONS RELATIFS AUX CHOSES COMMUNES.

Article 14. - Principe.

Les propriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé ci-après.

Ils peuvent néanmoins effectuer, sous leur responsabilité, les aménagements normaux aux éléments communs se trouvant à l'intérieur de leurs locaux, du moment que ceux-ci ne nuisent pas à l'usage par l'autre propriétaire de la dite chose

commune ni aux avantages qu'il en retire.

Article 15. - Travaux d'entretien et de réparation.

L'entretien et la réparation des parties communes s'effectuent par les soins des deux propriétaires.

A défaut d'un des propriétaires de donner son accord sur l'exécution de travaux d'entretien et de réparation nécessaires, dits "de bon père de famille", l'autre propriétaire peut faire effectuer ces travaux d'office tout en se réservant le droit d'invoquer la clause d'arbitrage (article 35) pour obliger le propriétaire défaillant à intervenir dans les frais.

Chaque propriétaire supporte sans indemnité le trouble découlant des réparations et travaux aux choses communes.

CHAPITRE VI. - CHARGES COMMUNES.

Article 16. - Énumération des charges.

Les charges communes de l'indivision de masse sont les frais d'entretien et de réparation, de remplacement et de reconstruction des éléments relevant de cette indivision, les taxes communales de voirie, d'égouts et autres se rapportant à l'indivision de masse.

Article 17. - Répartition des charges.

Les charges de l'indivision de masse se répartissent entre les deux propriétés (supermarché et immeuble à appartements), dans la proportion de 920/1000èmes pour l'immeuble à appartements et 80/1000èmes pour le supermarché.

Article 18. - Evacuation des eaux usées - Water-closets eaux pluviales, entretien des égouts et des toitures:

A. Evacuation des eaux usées et des water-closets.

Les frais de copropriété relatifs aux égouts du supermarché se limitent à la partie des égouts auxquels celui-ci est directement raccordé.

B. Evacuation eaux pluviales des toitures.

1. Toiture supérieure avec chutes communes:

Les frais d'entretien de cette partie de la toiture et des chutes des eaux pluviales s'y rapportant, sont à charge de l'indivision dans la proportion établie à l'article 17.

2. Toitures du supermarché dépassant la surface du bâtiment principal.

Les frais d'entretien de cette partie de la toiture et des chutes s'y rapportant, restent à la charge exclusive du supermarché, sauf les frais résultant de causes propres à l'ensemble immobilier, à l'immeuble à appartements ou aux occupants de l'immeuble à appartements.

Article 19. - Frais relatifs aux parkings, jardins, trottoirs, etc.

Chaque partie supporte les frais d'érection et d'entretien des parkings, accès-, trottoirs, jardins privés et dégagements qui se trouveront soit devant le supermarché avec annexes pour l'une, soit devant l'immeuble à appartements avec annexes pour l'autre.

Ph.

Chaque partie assume également lesdits frais pour tous les éléments de voirie et pour jardinets publics se trouvant en face d'un élément en façade dont la jouissance privative lui est reconnue en vertu des présentes.

CHAPITRE VII. - ASSURANCE.

I. Généralités.

Article 20. - Principe.

Les deux propriétaires de l'ensemble immobilier déterminent, de commun accord, les risques à couvrir, communs à l'ensemble immobilier, et les capitaux à garantir.

II. Assurances des bâtiments: Incendie et risques accessoires.

Article 21. - Souscription.

Les diverses assurances "propriétaire" prévues au présent chapitre VII seront souscrites par la Société, propriétaire de l'immeuble à appartements, pour compte commun des deux propriétaires, dès la mise en chantier de l'ensemble immobilier. La Société agit tant pour son propre compte que pour le compte de ses ayants-droit, les propriétaires des diverses fractions divisées de l'immeuble à appartements. Les assurances ainsi souscrites restent, par conséquent, à la charge du propriétaire du supermarché d'une part, et de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble à appartements d'autre part.

Le propriétaire du supermarché s'engage expressément à imposer l'obligation à son locataire d'aviser, par lettre recommandée, le syndic de l'immeuble à appartements, ainsi que la Société et les courtiers négociateurs de la police-incendie, dès que le capital maximum portant sur marchandises dépassera en valeur la somme de 5.000.000 de francs belges ou toute autre somme qui à l'avenir la remplacerait dans le cadre et en fonction du tarif obligatoire "Incendie-Grands Magasins". Toute modification dudit capital entraînera une modification du taux suivant le dit tarif.

Article 22. - Répartition.

La répartition des primes d'assurances "propriétaire" relatives à l'ensemble immobilier est faite dans la proportion établie à l'article 17.

Article 23. - Recours entre propriétaires. - Renonciation.

Pour ce qui concerne leurs rapports entre eux, les deux propriétaires de l'ensemble immobilier et leurs ayants-droit renoncent formellement, le cas de malveillance excepté, à leur droit d'exercer un recours quelconque contre l'un d'eux du chef de la communication de l'incendie d'une partie de l'immeuble à une autre - cette partie fût-elle commune ou privative - ou aux objets se trouvant dans l'immeuble.

Article 24. - Recours des locataires et occupants. - Renonciation.

Les propriétaires de l'ensemble immobilier s'engagent à faire renoncer par les locataires et occupants, le cas de

*P
hu.*

malveillance excepté, à tous recours contre eux-mêmes, les autres propriétaires, les locataires et occupants de l'ensemble, pour dommages subis par communication de l'incendie dans une partie quelconque de l'ensemble et aux biens s'y trouvant. Ils sont personnellement tenus en cas d'inexécution de cet engagement.

Article 25. - Utilisation des indemnités en cas de sinistre.

L'indemnité payée par l'assureur est affectée comme suit:

- a) à la remise en état de la chose sinistrée, en cas de sinistre partiel;
- b) à la reconstruction, en cas de sinistre total tel que celui-ci est défini au chapitre suivant.

En cas d'insuffisance de l'indemnité à l'acquit des travaux de reconstruction, par suite de destruction partielle ou totale, le supplément est à charge du propriétaire du bien sinistré ou, s'il s'agit d'un élément commun, dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Article 26. - Dégâts des eaux. - Risques couverts.

Une assurance est souscrite pour couvrir contre les dégâts des eaux l'ensemble immobilier (choses communes et choses privatives) et tous les objets mobiliers pouvant s'y trouver et appartenant à des propriétaires.

III. Assurances de responsabilité.

Article 27. - Risques couverts.

Les propriétaires assurent chacun leur responsabilité, notamment:

- a) du fait du bâtiment par suite de vice de construction ou défaut d'entretien (article 1386 du code civil), qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives;
- b) du fait du personnel, ouvrier ou employé (article 1384 du code civil).

Les polices doivent stipuler que les propriétaires, les locataires, les occupants à un titre quelconques, les gérants et concierge, les membres du personnel soit au service de la copropriété soit au service d'un propriétaire, sont considérés comme tiers.

Article 28. - Sinistres - Indemnités.

Les indemnités sont affectées à la réparation du dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus est récupéré par toutes voies de droit à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage et de ceux qui ont été reconnus civilement responsables.

CHAPITRE VIII. - DESTRUCTION ACCIDENTELLE DE L'EDIFICE.

Article 29. - Principes.

Il y a obligation de reconstruire l'ensemble immobilier que la destruction soit totale ou partielle.

Le degré de destruction s'apprécie en considération des

*P.
hw.*

seules parties communes d'une propriété déterminée.

La destruction est considérée comme partielle si elle n'atteint pas les trois quarts au moins de la valeur de la bâtisse, terrain non compris.

Article 30. - Modes de reconstruction.

En cas de destruction totale d'une des deux propriétés ou de l'ensemble immobilier tout entier, la reconstruction de chaque propriété se fait suivant les plans approuvés par les deux propriétaires intéressés.

CHAPITRE IX. - ADMINISTRATION DU DOMAINE COMMUN.

Article 31. - Principe.

Les décisions relatives à l'administration du domaine commun de l'ensemble immobilier, sont prises du commun accord des deux propriétaires.

Article 32. - Propriétaires de l'immeuble à appartements.

Pour tous leurs rapports avec le propriétaire du supermarché, les divers propriétaires, ayants-droit du propriétaire de l'immeuble à appartements, sont tenus de désigner un seul mandataire ayant tous pouvoirs de décision en leur nom.

Article 33. - Procès-verbaux.

Les délibérations et les décisions des deux propriétaires, si elles ne font pas l'objet d'un acte authentique, sont constatées par des procès-verbaux établis en deux originaux signés par les représentants des deux propriétaires intéressés.

Les procurations, établies en double, sont annexées aux procès-verbaux originaux.

CHAPITRE X. - DISPOSITIONS FINALES.

Article 34. - Statut réel.

Toutes les dispositions du présent règlement doivent être considérées comme étant de droit réel. Elles s'imposent aux propriétaires de l'ensemble immobilier, à leurs héritiers et à leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit. Elles sont opposables aux tiers par la transcription hypothécaire.

Le présent règlement ne peut être modifié que de l'accord commun des deux propriétaires. Les modifications ne sont opposables aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques.

Article 35. - Clause arbitrale.

Tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent règlement, est tranché souverainement par un arbitre, désigné de commun accord par les parties. A défaut pour les parties de se mettre d'accord sur le choix de l'arbitre, celui-ci est désigné à la demande de l'une d'elles par le président du tribunal de première instance de Bruxelles.

L'arbitre statue en amiable compositeur et sans être astreint à suivre les règles du droit civil et commercial. Il est dispensé de toute forme de procédure, la présente convention ayant à cet égard valeur non seulement de clause con-

Ph.

promissaire mais de compromis.

La décision est rendue par l'arbitre dans les soixante jours de sa désignation. Elle est communiquée aux parties par lettre recommandée et cette communication vaut prononcé. La sentence arbitrale est obligatoire pour les parties. Les honoraires et frais de l'arbitrage sont supportés par la partie succombante.

A défaut pour une des parties de se soumettre à la sentence, celle-ci est déposée au greffe du tribunal de première instance de Bruxelles, aux fins d'exécutoire et tous frais quelconques d'enregistrement, droits, doubles droits, amendes, sont supportés par la partie qui a rendu nécessaire le dépôt de la sentence.

Article 36. - Frais.

Les frais du présent "Règlement général de l'ensemble immobilier", sont supportés pour les trois quarts par la Société et pour un quart par la Caisse.

(suivent les signatures.)

Enregistré treize rôles, deux renvois à Anderlecht A.C. et Succ. II, le 1 mars 1965, volume 15, folio 59, case 7.

Reçu: cent francs.

Le Receveur: (signé) F. Roelant.

Annexé à un acte de base dressé par Maître Ludovic VERBIST, notaire résidant à Anderlecht, en date de ce jour, et signé "ne varietur" par le représentant de la société comparante et nous, notaire.

Schaubek, le huit avril mil neuf cent soixante-cinq

Enregistré *disc* rôles *sans* renvois
à Anderlecht A.C. et Succ. II, le *12* AVR 1965
volume *15* folio *64* case *8*

Reçu *cent francs*

100f.

Le Receveur
F. Roelant