

# Copie de l'acte transcrit le 20 juin 1928, volume 1512 n°29

Du vingt juin mil neuf cent vingt huit.

Par devant Maître Charles Gérard, notaire, résidant à Anderlecht.

Ont comparu :

1° Monsieur Charles Louis Coomans, architecte, né à Etterbeek, le dix sept mars mil huit cent quatre vingt un, demeurant à Woluwé Saint Lambert, Boulevard Brandt Whitlock, n° 160, époux contractuellement séparé de biens de Madame Julienne Vanderstraeten, aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire De Leener, à Saint Gilles, lez Bruxelles, en date du onze juillet mil neuf cent vingt et un et

2° Monsieur Fernand Joseph Demaret, entrepreneur, né à Saint Gilles lez Bruxelles, le treize août mil huit cent quatre vingt un, et son épouse qu'il assiste et autorise, Madame Joséphine-Henriette Casselani, né à Wavre le vingt deux décembre mil huit cent quatre vingt un.

Monsieur et Madame Demaret mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat et demeurant ensemble à Etterbeek, Boulevard Auguste Reyers, 185.

Lorsque les comparants préalablement à la vente objet des présentes, ont composé ce qui suit :

Ils sont propriétaires d'un immeuble situé à Schaerbeek, Boulevard Auguste Reyers, où il présente un développement de façade de vingt trois mètres trente deux centimètres et une profondeur de septante mètres, contenant d'après titre seize ares trente sept centiares, tel qu'il est figuré au plan A ci -annexé.

Cet immeuble comprend :

1° un jardinet à front de l'avenue Reyers, où il présente une façade de vingt trois mètres trente deux centimètres et une profondeur de neuf mètres cinquante centimètres indiqué au plan A ci-annexé.

2° un immeuble à douze appartements et à six étages y compris le bel étage, mais non compris les sous-sols et le rez de chaussée tel qu'une coupe horizontale de cet immeuble est figuré au plan B qui demeurera ci-annexé, et par une teinte rose au plan A précité.

Le dit immeuble en voie de construction. Ces constructions étant actuellement inférieures au niveau du bel étage.

3° une cour basse située du côté de la façade postérieure de l'immeuble telle qu'elle est figurée au plan A précité.

Le tout désigné au plan A sous la dénomination de « Fond A » et contenant en superficie six ares cinquante et un centiares.

4° deux parties de terrain représentées sous une teinte bleue et sous la lettre B au plan A ci-annexé, laquelle partie sera dénommée fond B et sous une teinte bleue et sous la lettre B' au dit plan, laquelle sera dénommée fonds B'', ces deux parties de terrain ayant respectivement quatre ares quatre vingt centiares et quatre ares nonante cinq centiares.

L'intention des comparants étant de vendre le dit immeuble par appartements, ils ont défini dans un règlement de co-propriété quelles seraient les parties communes et les parties privatives du dit immeuble ; le règlement demeurera annexé au présent acte.

Le dit règlement de co-propriété contient l'indication des droits des obligations respectifs de chacun des propriétaires d'une partie de l'immeuble vis-à-vis des autres, et chaque

acquéreur comme condition essentielle de son acte d'acquisition devra accepter ce règlement comme étant imposé pour former la loi commune tant pour les propriétaires actuels que pour les futurs propriétaires et leurs ayants droit à tous titres. Ainsi qu'il est énoncé dans ce règlement de co-propriété toutes les parties communes de l'immeuble bâti ou non bâti appartiendront à chacun des dits propriétaires dans une proportion égale à celle de leurs droits dans le sol, mais seulement en ce qui concerne les 1°, 2° et 3° repris sous la dénomination de « Fond A » 6a 51ca. Les parties privatives formeront respectivement la propriété pleine et entière et exclusive de chacun des copropriétaires, elles sont constituées essentiellement pour les appartements tels qu'ils sont figurés au plan B précité avec en plus, pour chaque appartement, les caves s'y rapportant. Les appartements ayant leur plancher à trois mètres vingt environ du niveau du trottoir sont dénommés « Bel Etage » ; les appartements immédiatement supérieurs sont dénommés « premier étage et ainsi de suite, les appartements sont numérotés de bas en haut, ceux qui sont situés du côté du square Vergote portant les numéros impairs.

#### Etablissement de propriété.

Les vendeurs déclarent être propriétaires du bien ci-dessus, les constructions pour les faire ériger et le terrain pour en avoir fait l'acquisition de Madame Valentine Levieux, sans profession, à Laeken, épouse de Monsieur Jules Dewez, aux termes d'un acte du ministère du notaire Charles Brabant, résidant à Genval en date du deux février mil neuf cent vingt quatre, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le quinze mars suivant, volume 956 numéro 19.

#### Vente

Cet exposé fait les comparants ont déclaré par les présentes avoir vendu sous les garanties ordinaires le droit de fait, et pour quitte et libre de toute dette et charge hypothécaire quelconque.

A Monsieur René Nestor Tock, employé, né à Bruxelles, le neuf septembre mil huit cent nonante quatre et son épouse qu'il assiste et autorise, Madame Jeanne Anna Clothilde Nerinckx, sans profession, née à Molenbeek Saint Jean, le vingt quatre décembre mil huit cent nonante huit, demeurant ensemble à Schaerbeek, rue Wappers, 17.

Ici présents et acceptant.

Monsieur et Madame Tock, mariés sous le régime de la séparation des biens modifiée par une communauté d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage du ministère du notaire De Meersman à Uccle, en date du dix neuf juin mil neuf cent vingt et un.

1° Les caves portant les numéros cinq et six situées sous la chambre numéro trois de l'appartement numéro huit.

2° Le douzième indivis du sol et des parties communes de l'immeuble pré décrit à l'exclusion des parties de terrain dénommées fond B et fond B', comme il est dit ci-dessus.

Monsieur et Madame Tock seront propriétaires exclusifs de l'appartement numéro huit, le douzième indivis ci-dessus vendu se rapportant au dit appartement.

### Conditions.

Le bien est présentement vendu avec toutes ses servitudes actives et passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont il pourrait être avantageé ou grevé sauf aux acquéreurs à se prévaloir des unes et à se défendre des autres mais à leurs frais, risques et périls sans l'intervention des vendeurs ni recours contre eux.

A ce sujet les vendeurs déclarent établir à charge des parties de terrain reprises sous la dénomination de fond B et fond B' les servitudes suivantes, au bénéfice de chacun des appartements établis sur le fond A :

1° Une servitude de « non altius acdificandi » en ce sens que le bâtiment à ériger éventuellement sur le fond B ne pourra jamais dépasser la hauteur de six mètres cinquante centimètres au dessus du trottoir à rue, et ne pourra être établi que le long du mur de clôture latéral. Cette nouvelle construction ne pourra dépasser une profondeur de sept mètres sur une largeur de quatre mètres cinquante de manière à ménager dans le milieu de la propriété une partie libre de quatorze mètres environ, correspondant à la largeur de la cour basse commune.

Sur le fond B' aucune construction ne pourra s'élever à plus de cinq mètres au dessus du niveau du trottoir ou rue. Elle ne pourra être établie que le long du mur de clôture latéral sur une profondeur de trois mètres cinquante centimètres et une largeur de quatre mètres cinquante centimètres, de manière à conserver dans le milieu de la propriété, une partie libre de quatorze mètres correspondant à la largeur de la cour basse.

Il ne pourra être établi, dans le fond de chacun des jardins, fonds B et B' qu'un court de tennis, ou un petit bâtiment, sur toute la largeur du terrain et sur une profondeur de dix mètres au maximum à compter du fond de la propriété et ne pouvant dépasser deux mètres cinquante centimètres de hauteur. Il pourra être établi dans ces jardins des plantations quelconques, arbres fruitiers, mais les arbres à haute futaie ne pourront être plantés qu'à vingt mètres de la façade postérieure de l'immeuble.

2° Servitude de vue droite à l'air libre, de tous les appartements construits sur le fond A, à charge des fonds B et B', comme si ces appartements étaient à front de rue.

3° Servitude permettant l'établissement de caves et de citerne sous les fonds B et B', et ce sur une profondeur de six mètres vingt cinq centimètres le long du mur clôturant la cour basse, et sur une profondeur de quatre mètres cinquante centimètres environ, le long des parties externes des murs de la façade postérieure.

La contenance ci-dessus exprimée n'est pas garantie, la différence en plus ou en moins qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle-ci ci-dessus exprimée fera le profit ou la perte des acquéreurs quand bien même cette différence serait de plus d'un vingtième.

Les acquéreurs auront la libre disposition du bien vendu par la prise de possession effective à compter d'aujourd'hui, à charge par eux d'en payer et supporter toutes les contributions, taxes ou impositions quelconques à partir de ce jour.

Finalement les vendeurs, ceux-ci se portant fort pour les futurs constructeurs d'appartements qu'ils pourront se substituer, et les acquéreur actuels, s'engagent les uns vis-à-vis des autres à continuer à faire édifier ensemble et à achever dans le délai de huit mois à compter de ce jour, sur le terrain en question, et chacun pour ce qui le concerne, conformément à la division de propriété précisée dans le règlement de copropriété ci-annexé, un immeuble tel qu'il se trouve ci-dessus décrit.

### Prix

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix principal de trente cinq mille francs, que les vendeurs reconnaissent avoir présentement reçu des acquéreurs, dont quittance.

### Election de domicile

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives sus indiquées.

Les parties déclarent en outre dispenser Monsieur le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office en vertu des présentes pour quelque cause que ce soit.

### Frais.

Tous les droits, frais et honoraires des présentes sont à charge des acquéreurs.

### Certificat d'Etat Civil

Le notaire soussigné, au vu des pièces visées par la loi certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties tels qu'ils sont repris ci-dessus.

Dont acte.

Passé à Anderlecht.

En l'Etude.

L'an mil neuf cent vingt huit

Le trente et un mai.

Lecture faite tant de ce qui précède que de l'article trente quatre de la loi du onze octobre mil neuf cent dix neuf, les parties ont signé avec le notaire.

(Suivent les signatures).

Enregistré trois rôles neuf renvois à Anderlecht, le six juin 1928, volume 57, folio 77, case 13. Reçu : trois mille trois cent soixante francs. Le Receveur (Signé) Dumont.

### Annexe.

#### Règlement général

de copropriété relatif à l'immeuble situé à Schaerbeek, Boulevard Auguste Reyers, n° 187, destiné à servir d'habitations bourgeoises.

### Exposé.

Article 1. Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou civiles qui possèdent actuellement ou qui posséderont dans la suite une partie quelconque de l'immeuble.

Ce règlement forme ainsi la loi de tous les copropriétaires et il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront formulées ci-après.

Article 2. Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent :

A) Les droits et obligations concernant la propriété immobilière proprement dite et auxquels il ne pourra être apporté aucune modification si ce n'est de l'assentiment et avec le concours de tous les copropriétaires indistinctement. Les modifications éventuelles de cette nature ne pourront être libellées que par acte notarié, de manière à pouvoir être transcrites au bureau des hypothèques et à valoir ainsi tant vis-à-vis des tiers que des copropriétaires.

B) Les droits et obligations concernant l'administration de l'immeuble, son occupation et son entretien, droits et obligations qui pourront être modifiés ainsi qu'il sera dit ci-dessus.

#### Droits de propriété.

Article 3. L'immeuble auquel le présent règlement se rapporte est érigé sur un terrain mesurant vingt trois mètres trente deux centimètres de façade et en profondeur vingt huit mètres trente cinq centimètres, côté vers le Square Vergote, et vingt six mètres cinq centimètres côté vers l'Avenue de Rodebeek, y compris 1° le jardinet devant et 2° la cour basse située à l'arrière du bâtiment lorsqu'ils sont d'usage commun et formant un ensemble, le tout désigné sous la dénomination de fond A ; d'une contenance de six ares cinquante et un centiares. Derrière ce fond A se trouvent les fonds B et B' lesquels constituent les jardins respectifs des appartements y attenant et situés approximativement au même niveau. Le fonds B forme un rectangle de onze mètres soixante six centimètres de largeur sur quarante et un mètres soixante cinq centimètres de profondeur, d'une contenance de quatre ares quatre vingt cinq centiares ; le fond B' forme le même rectangle, plus un petit rectangle attenant à la façades postérieure et mesurant quatre mètres cinquante huit centimètres de largeur sur deux mètres dix centimètres de profondeur, d'une contenance de quatre ares nonante cinq centiares. Le tout suivant croquis ci-contre.

Ces appartements sont dénommés « Bel Etage » étant établi à trois mètres vingt centimètres au dessus du niveau trottoir. L'appartement situé du côté du square Vergote est désigné sous le n° 1 et correspondant au jardin fonds B, l'appartement désigné sous le n° 2 est situé vers l'avenue de Rodebeek et correspond au jardin fonds B'. Le propriétaire respectif du fonds B et B' aura la jouissance exclusive de son bien, ces deux fonds sont séparés par une clôture en béton armé qui est considérée comme mitoyenne.

Bien que les propriétaires des fonds en aient l'unique jouissance, tous les propriétaires établis sur le fond A bénéficient des servitudes suivantes établies à perpétuelle demeure et à titre gratuit sur les fonds B et B' susdits :

1° Servitude de non altius acdificandi » en ce sens que le bâtiment à ériger éventuellement sur le fond B ne pourra jamais dépasser la hauteur de trois mètres vingt quatre centimètres, le hourdis compris, soit six mètres cinquante centimètres au maximum au dessus du niveau du trottoir à rue, et ne pourra être établi que le long du mur de clôture. Cette nouvelle construction ne pourra dépasser sept mètres en profondeur sur une largeur de quatre mètres cinquante centimètres, c'est-à-dire qu'il resterait dans le milieu une partie libre d'environ quatorze mètre correspondante à la largeur de la cour basse commune.

Sur le fond B' aucune construction ne pourra s'élever à plus de cinq mètres de hauteur au dessus du niveau du trottoir ou rue. Elle ne pourra être établie que le long du mur de clôture sur une profondeur de trois mètres cinquante centimètres et une largeur de quatre mètres cinquante centimètres, de façon à conserver dans le milieu une partie libre correspondante à la largeur de la cour basse.

Il pourra également être établi dans le fond de chacun des jardins B et B' un court de tennis ou un petit bâtiment sur toute la largeur et sur une profondeur de dix mètres au maximum et ne pouvant dépasser deux mètres cinquante centimètres de hauteur. Il pourra être établi dans ces jardins des plantations quelconques, arbres fruitiers, mais les arbres à haute futaie ne pourront être plantés qu'à vingt mètres de la façade postérieure.

2° Servitude de vue, droit à air libre de tous les appartements construits sur le fonds A, sur les fonds B et B' comme si ces appartements étaient à front de rue.

3° Servitude d'établir des caves et une citerne sous les fonds B et B' sur une profondeur de six mètres vingt cinq centimètres environ le long du mur clôturant la cour basse et sur une profondeur de quatre mètres cinquante centimètres environ le long des parties extrêmes des murs de la façade postérieure.

Les appartement de l'étage au dessus du Bel Etage sont dénommés 1° étage et sont désignés : celui du côté du Square Vergote sous le n°3 et celui du côté de l'avenue de Rodebeek sous le n° 4, l'étage suivant est dénommé 2° étage et comprend respectivement l'appartement n° 5 et 6, le 3° étage comporte les appartements n° 7 et 8, le 4° étage les appartements 9 et 10 et le 5° étage sous les appartements n° 11 et 12.

#### Mitoyennetés.

Les murs mitoyens (pignon de gauche et de droite) étant existants la mitoyenneté en est considérée comme réglée et acquise comme propriété commune.

La partie dépassante du pignon n° 185 est mitoyenne et est considérée comme propriété commune appartenant d'une part à M. Coomans et à M. Demaret et d'autre part aux 12 co-proprétaires de l'immeuble.

La partie du pignon (vers le Square Vergote) et dépassant l'immeuble voisin n° 189 est considérée comme propriété commune à parts égales, par conséquent si cette partie venait à être récupérable, chacun des co-proprétaires aura droit à 1/12 de sa valeur.

Pour tout ce qui concerne l'entretien de ces deux pignons, les frais seront à répartir entre les co-proprétaires, chacun intervenant pour 1/12.

Chaque mur de clôture (jardin) étant existant, la mitoyenneté est considérée comme acquise au propriétaire respectif à chaque appartement dénommé Bel Etage ; en conséquence les frais d'entretien de ces murs seront supportés respectivement par chaque propriétaire d'un Bel Etage. Le mur de clôture du fond est mitoyen sur une hauteur de deux mètres soixante centimètres.

Article 4 .Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative et une partie indivise formant ensemble une entité complète ne pouvant plus être divisée, en ce sens que la disposition de la partie privative comporte ipso facto, la disposition de la partie indivise, sans que la sortie d'indivision puisse être demandée pour quelque motif que ce soit. Il en résulte notamment : que l'aliénation sous quelque forme que ce soit de la partie privative entraîne de plein droit l'aliénation de la partie indivise correspondante  
Et que l'hypothèque conférée sur la partie privative porte en même temps que sur la partie indivise correspondante.

Article 5. La partie privative comprend nécessairement un appartement entier avec deux caves et éventuellement un garage.

L'étendue et la composition de chaque appartement se trouvent indiquées sur un plan en une feuille qui sera déposée en l'Etude du notaire Gérard, rue Fiennes, 60, avec un exemplaire du présent règlement, de manière à former ainsi la charte de l'immeuble.

Article 6. Le propriétaire d'un appartement peut disposer sous les restrictions ci-après, de tout l'espace compris dans les limites en hauteur, longueur et largeur de son appartement. Il est propriétaire de tout ce qui est compris dans cet espace et notamment de la porte d'entrée de l'appartement avec ses accessoires extérieurs, des plafonds, planchers et

dallages de l'appartement, ainsi que des caves qui en dépendent, des poutres, voûtes et hourdis de toute nature ; sous les planchers et dallages du même appartement avec ses caves, des fenêtres ou balcons sur rue, cour, jardin et courette avec leurs vitres, garde-corps, de toutes les canalisations intérieures desservant l'appartement, des compteurs y relatifs, des murs et cloisons séparant les chambres, couloirs et autres pièces de l'appartement, de la mitoyenneté des murs séparant entre eux soit les appartements, soit les caves ainsi que de la surface intérieure des autres murs.

Article 7. Il est également propriétaire des gaines de cheminées et de toutes canalisations traversant son appartement mais destinées à l'usage des appartements du dessus ou du dessous ; toutefois, cette dernière propriété n'existe qu'avec la servitude de permettre aux propriétaires des appartement auxquels les gaines et canalisations sont affectées, de faire à celles-ci tous les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement qui seront jugés nécessaires et sans pouvoir réclamer de ce chef aucun indemnité. La servitude dont il s'agit entraîne pour le propriétaire de l'appartement la défense de faire quoique ce soit qui puisse nuire à l'usage normal des dites gaines et canalisations.

Article 8. Les emplacements des garages ne pourront pas recevoir d'autre destination que celle de garages. Chaque propriétaire d'un garage s'engage à se conformer strictement aux règlements en vigueur concernant les garages.

Article 9. Chaque propriétaire d'appartement est, en même temps que de sa partie privative, également propriétaire sans que l'une puisse être séparée de l'autre, d'une partie indivise composée :

- a) d'une quotité indivise dans le sol sur lequel le bâtiment est construit ainsi que dans le sol de la cour basse, courette, jardinet et toutes autres dépendances.
- b) d'une quotité indivise de même valeur numérique dans toutes parties du bâtiment qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un propriétaire d'appartement et notamment dans les trottoirs, les fondations, les murs extérieurs, y compris expressément les murs de façade, les murs séparant les appartements des cages d'escaliers des ascenseurs et autres ; l'escalier, les ascenseurs y compris les machines et les locaux où elles sont installées, la cuisine, la loge du concierge avec accessoires, la chaufferie avec son contenu et sa cave à combustible ; le local pour compteurs, les compteurs généraux, le local pour bicyclettes, le dépôt d'immondices, la buanderie, le vestibule et la porte d'entrée, les paliers en dehors des appartements, les plafonds, planchers, dallages de toutes les parties indivises, les poutres, voûtes et hourdis de toute nature sous les planchers ou dallages des mêmes parties indivises, les conduits de fumée venant de la chaufferie et ne passant pas dans les appartements, les gaines et tuyaux de toute nature ne se trouvant pas à l'intérieur des appartements, la toiture, les corps et têtes de cheminées dans la toiture et au dessus, les deux WC attenants à la cour basse, la cour basse elle-même dont les copropriétaires auront droit d'user aux heures à déterminer par l'assemblée générale, idem pour la buanderie.

Article 10. Sur les terrains indivis de l'immeuble ainsi que toutes les parties communes ci-dessus, la proportion afférente à chaque appartement, c'est-à-dire à chaque propriétaire d'un appartement est la suivante : chaque appartement du n° 1 au n° 12 est un douzième, ces proportions sont indiquées surtout au point de vue de la répartition des charges communes.

### Usage des droits de propriété.

Article 11. Les propriétaires d'appartements peuvent jouir et disposer de leur propriété en ce grever d'hypothèque ou autres droits réels comme peut le faire tout propriétaire d'immeuble, néanmoins, il est interdit :

- A) De modifier le caractère de l'occupation de l'immeuble, c'est-à-dire que l'immeuble a été aménagé à destination d'habitations bourgeoises, cette destination devra être maintenue.
- B) D'apporter les modifications à la construction ou à l'aspect des parties indivises ou communes, même si ces modifications étaient qualifiées améliorations ;
- C) D'effectuer dans les parties privatives aucune modification ou aucun travail qui pourrait nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tout travail qui pourrait ne fût ce que d'une façon minime, compromettre la solidité de l'immeuble, changer son caractère architectural ou simplement son aspect extérieur.
- D) De modifier la disposition, la forme ou la peinture de la porte d'entrée de l'appartement, des châssis fenêtres ou balcons, ainsi que de leurs volets, persiennes et garde-corps.
- E) De faire aucun travail quel qu'il soit, ou gros œuvre de l'immeuble.
- F) D'aliéner partiellement un appartement ou ses accessoires ou de faire aucun acte pouvant avoir pour conséquence la division, même temporaire d'un appartement en deux ou plusieurs parties.
- G) De diviser un appartement pour le louer à plusieurs locataires.
- H) De louer son appartement ou d'un permettre l'occupation à des personnes qui par leur genre de vie, modifieraient la tenue générale de l'immeuble ou qui refuseraient de se conformer en tous points au présent règlement.
- I) D'apposer ou de suspendre aux fenêtres, balcons ou autres parties extérieures quelconques, aucun écriteau, aucune pancarte, réclame ou annonce de quelque nature que ce soit.
- J) D'exercer dans l'immeuble aucun commerce nécessitant vitrine, exposition ou déballage public ou encore d'exercer dans l'immeuble aucun métier ou aucune industrie occasionnant du bruit ou employant un moteur quelconque.

Article 12. Toute contravention aux stipulations de l'article 11, obligera de plein droit le contrevenant à remettre toutes choses en leur état primitif et en outre à la réparation de tout préjudice matériel ou moral que pourraient avoir subi les autres propriétaires. Il n'en sera toutefois ainsi que si les travaux exécutés n'ont pas été autorisés conformément à l'article 22.

Article 13. Tous ceux qui sont propriétaires d'une partie de l'immeuble prennent l'engagement formel de se conformer aux décisions de l'assemblée générale des propriétaires, constituée et délibérant suivant les règles ci-après formulées. Cet engagement est pris par les propriétaires actuels tant pour eux-mêmes et pour leurs héritiers ou successeurs à tout titre, que pour et au nom de tous les propriétaires futurs auxquels les propriétaires actuels s'obligent à imposer la condition de se conformer au dit engagement.

Celui sera au surplus, obligatoire pour les dits futurs propriétaires, par le seul fait de leur accession à la propriété, cette dernière ne pouvant être transmise que sous la

condition dont il s'agit, condition qui sera d'ailleurs portée à la connaissance des tiers par la transmission des présentes.

Article 14. L'assemblée générale se compose de tous ceux qui sont propriétaires d'un appartement dans l'immeuble.

Si un appartement appartient à plusieurs personnes celles-ci doivent désigner un seul mandataire chargé de les représenter toutes à l'assemblée ; faute de ce faire, il ne pourra être émis aucun vote pour les parts relatives à cet appartement. En ce cas les majorités seront comptées sans avoir égard aux parts en question.

Article 15. Les convocations à l'assemblée générale doivent se faire par lettre recommandée à la poste ou par lettre ordinaire remise contre récépissé signé par le destinataire sur un état ad hoc.

Elles doivent être envoyées dix jours francs avant l'assemblée. Elles doivent, dans tous les cas, contenir l'ordre du jour.

Article 16. L'assemblée générale se réunit obligatoirement le premier lundi du mois d'avril.

Elle se réunit encore chaque fois que le syndic dont il sera question ci-après le jugera nécessaire et aussi sur la demande écrite qui en sera faite pour les propriétaires de deux appartements, au moyen d'une lettre recommandée collective.

Ces séances se tiennent dans le local à indiquer sur les avis de convocation, soit dans l'immeuble même, soit ailleurs dans la commune.

Article 17. Si dans les dix jours francs après l'envoi de la lettre recommandée prévue à l'article 16, le syndic n'a pas convoqué l'assemblée générale, les deux propriétaires qui auront requis l'assemblée, pourront convoquer eux-mêmes celle-ci.

Deux propriétaires pourront encore convoquer directement et collectivement l'assemblée générale dans tous les cas où il n'y aurait pas de syndic en fonction.

Article 18. L'assemblée générale est présidée par le syndic. Elle peut cependant décider qu'elle sera présidée non par le syndic, mais par un des propriétaires présents, à défaut de syndic, l'assemblée sera présidée par le plus âgé des propriétaires présents.

Le président est aidé par deux scrutateurs nommés immédiatement par l'assemblée. Les votes se font à haute voix, ou par bulletins écrits suivant qu'en décidera chaque assemblée.

Chaque propriétaire a droit à autant de voix qu'il possède d'appartements, c'est-à-dire que chaque appartement donne droit à une voix.

Article 19. Il est permis à tout propriétaire de se faire représenter à l'assemblée par une autre propriétaire d'appartement dans l'immeuble. Les procurations doivent être spéciales et être remises au président de la séance pour être annexées au procès-verbal.

Une procuration peut toujours servir pour la seconde assemblée qui devrait se tenir après une première n'ayant pu délibérer pour n'avoir pas été en nombre.

Article 20. Les délibérations sont prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, sauf dans les cas où une majorité différente est prévue. Les délibérations ne sont valables que si six appartements au moins sont représentés.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante. Si l'assemblée n'est pas en nombre, elle doit être prorogée à trois semaines, elle sera reconvoquée dans la même forme et dans les mêmes délais que la première fois avec le même ordre du jour.

En ce cas elle peut délibérer quel que soit le nombre de propriétaires présents, pourvu qu'il en ait au moins trois.

Article 21. L'assemblée générale est appelée à statuer relativement aux droits immobiliers :

- 1) Sur tous les cas d'exercice des droits de propriété sur les parties communes, lorsque la solution ne résulte pas des dispositions du présent règlement.
- 2) Sur les modifications à apporter au présent règlement en ce qui concerne les dispositions insérées aux articles 3 à 25 y compris.
- 3) Sur les actions en justice à intenter au nom de tous les copropriétaires de l'immeuble.

Les délibérations sur tous les points indiqués dans le présent article ne seront valablement prises que si elles réunissent l'adhésion de tous les propriétaires d'appartements présents ou représentés à l'assemblée générale et si tous ceux qui n'étaient pas présents à l'assemblée y donnent postérieurement aussi leur adhésion.

La délibération deviendra définitive dès que le procès-verbal en aura été dûment signé.

Article 22. L'assemblée générale est aussi appelée à statuer.

- 1) Sur les autorisations à accorder aux propriétaires dans les cas prévus à l'article 11 ci-devant.

Dans tous les cas prévus sous les lettres A à F inclus, l'autorisation de peut être accordée qu'à la majorité des trois quarts de voix prenant part au vote.

La décision liera la minorité comme la majorité de la même manière que si tous les copropriétaires s'étaient constitués en société.

Dans tous les cas prévus sous les lettres G à J inclus, il suffit de la majorité prévue ci-après :

- a) Sur les autorisations à donner aux propriétaires d'appartements qui voudraient établir des communications permanentes ou temporaires avec un immeuble voisin.
- b) Sur tous les cas d'application du présent règlement non expressément prévus ou au sujet desquels un litige se produirait.
- c) Sur tout ce qui concerne d'administration de l'immeuble ou son occupation, notamment sur l'application du présent règlement et sur les modifications à y apporter relativement à la dite administration.
- d) Sur la nomination du ou des agents chargés du soin de l'administration.
- e) Sur la gestion annuelle du syndic, sur la décharge à lui donner ou les actions à intenter éventuellement contre lui.

Sauf ce qu'il est dit ci avant concernant l'article 11 lettres A/ à F inclus, dans tous les cas prévus au présent article, les délibérations pourront être prises à la majorité des voix des propriétaires ou représentés à l'assemblée.

Article 23. L'assemblée générale est encore appelée à prendre les décisions relatives à la construction du bâtiment en cas de destruction totale par incendie ou autrement.

La reconstruction ne pourra être ordonnée que par la majorité des trois quarts de voix prenant part au vote.

Le procès-verbal entraînera ipso facto, l'obligation pour les propriétaires qui

auront voté contre la reconstruction de céder leur propriété privative et divise soit à un, soit à plusieurs, soit à tous les autres propriétaires, aux choix de ces derniers.

La cession se fera à prix à convenir et, faute d'accord, au prix à fixer par deux experts à désigner à la requête de la partie la plus diligente, par Mr le Président du Tribunal civil de la situation de l'immeuble, avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert comme arbitre pour les départager.

L'obligation de cession comme ci-dessus existera aussi si elle est constatée de la même manière, en cas de destruction partielle de l'immeuble, si un propriétaire dont la partie privative a été entièrement détruite se refuse à la rebâtir.

Le propriétaire dont l'appartement sera grevé d'hypothèque sera toujours censé voter pour la reconstruction à moins qu'au moment de l'assemblée générale il n'apporte soit la preuve de la radiation des inscriptions hypothécaires, soit l'autorisation de ne pas voter la reconstruction, autorisation à donner en bonne forme par tous ses créanciers hypothécaires.

Article 24. L'assemblée générale peut aussi à la simple majorité (la minorité étant liée par la majorité ainsi qu'il est dit à l'article 21) donner mission au syndic de poursuivre devant les autorités, administratives ou judiciaires, l'expulsion de toute personne propriétaire, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit, qui :

- A) après deux avis du syndic, à quinze jours d'intervalle, s'obstinerait à contrevenir aux dispositions de police intérieure de l'immeuble.
- B) Contreviendrait aux dispositions d'occupation décente prévues à l'article 46 ci-après.

Article 25. Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau.

Les copies sont signées par le Président. Tout propriétaire peut consulter le registre et se faire délivrer des copies de ces procès-verbaux.

#### Administration – Entretien – Occupation Administration

Article 26. L'administration de l'immeuble comprend à l'exclusion des droits immobiliers faisant l'objet des articles 3 et 25 inclus tout ce qui à rapport :

- a) l'entretien et l'usage des parties communes.
- b) les réparations urgentes nécessaires à faire aux parties privatives, lorsque les propriétaires négligent de les faire eux-mêmes et que le défaut de réparation peut entraîner un préjudice pour l'immeuble.
- c) la manière dont l'immeuble doit être occupé.
- d) aux rapports des propriétaires entre eux, concernant leurs droits respectifs d'occupation.
- e) aux rapports des propriétaires avec des tiers aussi concernant l'occupation de l'immeuble.

Article 27. L'administration est confiée à un syndic à nommer par l'assemblée générale.

Le syndic peut être un des propriétaire d'appartements ou un étranger.

Il est salarié ou non suivant décision de l'assemblée.

Il est nommé pour un terme de trois ans, mais il peut en tout temps être révoqué par l'assemblée générale. Il est toujours rééligible.

Article 28. Le syndic une fois nommé, est pour la durée de ses fonctions, le mandataire de tous les propriétaires même de ceux qui, lors de son élection, étaient absents ou dissidents.

Il est chargé de l'administration générale de l'immeuble, de l'entretien de celui-ci, des recettes et dépenses communes, de la tenue des comptes.

Il a dans ses attributions, notamment le soin de veiller à ce que l'occupation de l'immeuble soit faite de manière à conserver à celui-ci son caractère d'habitation bourgeoise indiquée en tête des présentes, de veiller à toutes les assurances, la surveillance des ascenseurs, du chauffage central, de toutes les canalisations communes, et en général, la charge d'exécuter ou de faire exécuter toutes les dispositions du présent règlement, ainsi que toutes les décisions de l'assemblée générale. S'y a lieu, il nomme, révoque et surveille le concierge.

Il est responsable de sa gestion comme tout mandataire.

Article 29. Le syndic doit tenir un registre dans lequel il inscrit jour par jour, les entrées et sorties de nouveaux occupants, les exploits qui lui seraient signifiés, les réparations qu'il ordonne, celles qui sont exécutées, les remarques auxquelles elles donnent lieu, les avertissements qu'il se croit obligé de donner aux occupants, et en général tous les faits de nature à avoir une influence quelconque sur la gestion de l'immeuble.

Il doit tenir en outre, un livre de recettes et de dépenses et un livre contenant le compte particulier de chaque propriétaire.

Article 30. L'assemblée générale peut désigner un ou deux contrôleurs chargés de vérifier la gestion du syndic dans le courant de l'année.

#### Charges et Recettes concernant les parties Communes de l'Immeuble.

Article 31. Le syndic aura la gestion d'une caisse destinée à payer toutes les charges et à recevoir toutes les recettes concernant les parties communes de l'immeuble.

Cette caisse sera alimentée par des versements à faire par tous les propriétaires, chacun en proportion de sa part dans les parties communes de l'immeuble.

Le montant et la date de ces versements seront arrêtés par l'assemblée générale.

Tous les ans pendant la quinzaine qui précèdera l'assemblée générale ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes avec pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance sans déplacement des documents.

La communication se fera dans un local de l'immeuble et aux heures à indiquer par l'assemblée générale précédente.

A l'aide des fonds de la caisse, le syndic paiera :

- a) toutes les dépenses occasionnées par le chauffage central, achat et transport de combustible, entretien et fonctionnement des chaudières, ramonage de la cheminée, nettoyage et vérification des chaudières.
- b) le salaire du concierge, l'éclairage des locaux occupés par ce dernier, sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que la location des compteurs nécessaires à cet effet.
- c) L'achat, l'entretien et la réparation des ustensiles destinés à l'entretien et au nettoyage des parties communes ;
- d) l'éclairage de toutes les parties communes ainsi que l'eau nécessaire au nettoyage des mêmes locaux.

- e) l'achat et l'entretien du mobilier commun, des tapis d'escaliers éventuels, garnitures de fenêtres de la cage d'escaliers, l'entretien des ascenseurs, et les réparations à y faire.
  - f) le nettoyage des trottoirs et cours communes et l'entretien du jardinet devant.
  - g) les primes relatives aux assurances spécialement définies aux articles 36 à 40 inclus.
  - h) les contributions grevant l'immeuble entier et pour lesquelles les administrations compétentes ne feraient pas elles-mêmes la ventilation entre les co-propriétaires de même que les contributions afférant spécialement les parties communes de l'immeuble.
  - i) le salaire du syndic, s'il y a droit.
  - j) d'une façon générale, toutes les dépenses occasionnées par l'un ou l'autre service qui, bien qu'étant mis à la disposition de tous les propriétaires peut être utilisé plus ou moins fréquemment par un ou l'autre d'entre eux, par exemple le téléphone intérieur privé, la buanderie, le dépôt d'immondices.
  - k) toutes les réparations qui, suivant leur importance et ainsi qu'il est dit à l'article 33 et 34 ci-après seront décidées par le syndic lui-même ou par l'assemblée des propriétaires.
- Article 32. Par dérogation à ce qui précède, la part contribution de chacun des propriétaires dans les frais d'entretien et de fonctionnement de l'ascenseur sera déterminée ci-après.
- Par les propriétaires des appartements du Bel Etage n° 1 et 2 chacun 1/42
  - Par les propriétaires des appartements n° 3 et 4 du 1° étage chacun 2/42.
  - Par les propriétaires des appartements n° 5 et 6 du 2° étage chacun 3/42.
  - Par les propriétaires des appartements n° 7 et 8 du 3° étage chacun 4/42
  - Par les propriétaires des appartements n° 9 et 10 du 4 ° étage chacun 5/42
  - Par les propriétaires des appartements n° 11 et 12 du 5° étage chacun 6/42.

#### Réparations

Article 33. Les réparations suivant leur importance et leur caractère d'urgence seront classées en deux catégories.

- a) Réparation urgentes, telle que celles à faire aux toitures, gouttières, décharges, canalisations communes des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, ces réparations seront faites d'office par le syndic, sans qu'il doive en référer à personne.
- b) Réparation nécessaire mais ne présentant pas d'urgence, ces travaux seront effectués sous la direction du syndic, mais après qu'il en aura soumis un devis à l'assemblée générale et que celle-ci aura approuvé à la simple majorité des voix.

Article 34. Les copropriétaires devront chaque fois que ce sera nécessaire autoriser l'accès dans les locaux leur appartenant à titre privatif pour permettre les réparations à faire aux parties communes.

Il en sera de même pour les réparations à faire aux gaines des cheminées privées qui traverseraient des appartements. De moins d'urgence, cet accès ne pourra cependant être exigé pendant la période du 1° juillet au 30 septembre de chaque année.

## Entretien

Article 35. Les travaux de peinture aux façades y compris châssis, garde-corps, volets ou persiennes seront effectués par les soins du syndic, et d'après les décisions de l'assemblée générale.

Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment expresse de l'assemblée prendre l'initiative de faire peindre lui-même ou en supportant les frais, les châssis, volets, persiennes et portes extérieures de son appartement.

## Assurances.

Article 36. L'assurance de toutes les parties communes et privatives de l'immeuble contre l'incendie, la chute de la foudre, les explosions provoquée par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des occupants de l'immeuble l'un contre l'autre, de même que les recours des voisins et autres, s'il y a lieu, sera contractée par les soins du syndic à une seule et même compagnie. Savoir : pour tous les propriétaires en ce qui concerne les parties communes et pour chacun d'eux en ce qui concerne sa partie privative, le tout d'après les bases à arrêter, par l'assemblée générale.

Les primes seront acquittées par les soins du syndic et réparties entre les propriétaires au prorata de leurs parts indivises.

Tout propriétaire est libre de faire majorer par le syndic le montant des assurances qui concernent spécialement ce propriétaire, mais celui-ci devra supporter seul les suppléments de primes pouvant résulter des majorations requises.

Dans les mêmes conditions seront faites :

- a) un contrat pour les risques d'accident pouvant être occasionnés à quiconque par suite de l'usage des ascenseurs.
- b) une assurance contre les accidents de travail pour la concierge et éventuellement pour les chauffeurs, hommes de peine et autres agents de service.
- c) une assurance contre la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble par suite de défaut d'entretien, vices de construction, réparations, et le montant de ces diverses assurances sera également déterminé par l'assemblée générale.

Article 37. Chacun des propriétaires aura droit à une copie des diverses polices le concernant.

Article 38. Chacun des propriétaires doit faire assurer personnellement son mobilier et tous objets pouvant lui appartenir et qui se trouveront dans l'immeuble, s'ils exerçaient une profession comportant des risques spéciaux ceux-ci devront également être assurés. Le syndic devra s'assurer si ces prescriptions sont observées et chacun ces propriétaires sera donc tenu de lui communiquer les polices d'assurances établissant qu'il est en règle à ce point de vue.

Article 39. En cas de sinistre, les indemnités allouées du chef de la police générale seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné à cet effet par une assemblée générale extra ordinaire qui déterminera en même temps l'usage qui sera fait des fonds en attendant leur utilisation définitive, laquelle sera réglée comme suit :

- a) si le sinistre est partiel, la reconstruction se fera sous la surveillance de l'architecte ou du syndic. Ce dernier paiera les travaux à l'aide des indemnités. Si les indemnités sont insuffisantes pour payer la totalité des travaux, le surplus devra être mis à charge de tous les copropriétaires au prorata des dégâts matériels

immobiliers subis par chacun d'eux, suivant les données arrêtées pour ces dégâts avec la compagnie d'assurances, soit par accord amiable soit par décision de justice, sauf éventuellement tel recours que se soit. Si au contraire le coût des travaux est inférieur à l'indemnité, la ristourne sera faite à tous les copropriétaires au prorata aussi des dégâts matériels immobiliers subis par eux.

- b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera consacrée à reconstruire l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale extraordinaire n'en décide autrement, ainsi qu'il est dit à l'article 23.

Article 40. Ainsi qu'il est dit à l'article 36, chaque propriétaire aura toujours la faculté de contracter à ses frais une assurance supplémentaire, s'il trouve l'assurance générale insuffisante ou si, ayant fait dans sa propriété privative des travaux qui en ont augmenté la valeur, il désire se couvrir pour ce supplément.

En cas de sinistre, l'indemnité supplémentaire résultant de cette assurance spéciale appartiendra en entier à l'assuré et les dégâts couverts par cette même assurance n'entreront pas en ligne de compte pour le calcul de réparation des autres indemnités.

Usage du chauffage central et de la distribution d'eau chaude.

Article 41. Tous les copropriétaires de l'immeuble sans exception doivent user du chauffage central et de la distribution d'eau chaude.

Ceux dont la consommation sera inférieure au tiers de la consommation moyenne des autres propriétaires de l'immeuble devront payer leur quote-part sur la dite base de un tiers qui sera considéré comme un minimum.

#### Charge de l'ascenseur et du monte charge.

Article 42. L'usage de l'ascenseur des maîtres est exclusivement réservé :

- 1) aux occupants de l'immeuble
- 2) à leurs visiteurs
- 3) aux domestiques des précédents lorsqu'ils accompagnent leurs maîtres ou les enfants de ceux-ci.

Article 43. Les bagages, paquets et colis de toute nature devront être transportés par l'ascenseur des sujets ou par l'escalier et dans aucun cas par l'ascenseur réservé aux maîtres.

Article 44. Pour l'usage des ascenseurs des instructions seront affichées sur chaque porte d'accès.

Ces instructions indiqueront notamment la charge maximum que peuvent supporter les appareils, les précautions à prendre pour le bon fonctionnement, etc.

#### Concierge

Article 45. Le concierge est choisi et congédié par le syndic.

Il agit en toute chose d'après les instructions du syndic et il est toujours aux ordres de ce dernier pour toutes les affaires du service intérieur de l'immeuble.

Le concierge doit assurer le bon ordre dans l'immeuble. Il doit signaler au syndic qui en fera mention dans le registre prévu à l'article 29 et qui en fera rapport à l'assemblée générale, les contraventions au présent règlement.

Il doit assurer le nettoyage ordinaire de toutes les parties communes de l'immeuble, du trottoir, des cours et jardinet devant, que du chauffage central.

Il pourra s'il le juge nécessaire, s'adjoindre un ou plusieurs aides, mais dont il sera responsable et qu'il devra rémunérer à son gré.  
Il doit accepter tous les plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des propriétaires et les remettre à leur destinataire, endéans les trois heures.

#### Police intérieure de l'immeuble

Article 46. D'une manière générale, les copropriétaires devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à incommoder les autres occupants de l'immeuble : bruits, odeurs etc. Pour arriver à ce résultat les prescriptions suivantes devront notamment être soigneusement observées.

- 1) Les bois et charbons que l'un ou l'autre des copropriétaires utiliserait pour son usage personnel ne pourront être débités ou concassés que dans les caves. Le transport de ces matières, des caves aux appartements ne pourra se faire qu'avant 10 heures du matin, uniquement par l'ascenseur des sujets et avec toutes les précautions nécessaires pour ne pas salir les corridors et paliers.
- 2) Aucun objet quelconque ne pourra jamais être déposé ni accroché dans aucune des parties communes de l'immeuble.
- 3) De même aucun travail de ménage, nettoyage d'habits, chaussures, ne pourra être fait dans les parties communes. Le battage des tapis se fera exclusivement dans la cour commune intérieure, et toujours avant 10 heures du matin.
- 4) Les lavages et lessivages de linge se feront exclusivement dans la buanderie dont les propriétaires auront à tour de rôle la jouissance d'après un roulement à établir par le syndic.
- 5) Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats et les oiseaux, en cage à l'exclusion des perroquets.
- 6) Les propriétaires d'appartements auront soins de ne jamais garnir leurs fenêtres et balcons de plantes ou autres objets qui pourraient par leur chute, causer des dégâts ou des désagréments aux occupants des étages inférieurs.
- 7) Tous les appartements devront être occupés décemment, c'est-à-dire qu'ils ne pourront servir de maison de tolérance, de maison de passe, d'habitation de prostituée ou en général de toute personne étant notoirement de mauvaise vie ou mœurs.
- 8) Si un propriétaire d'appartement désire mettre sa propriété en location, il devra imposer à son locataire toutes les obligations résultant du présent règlement.

#### Imprévus – Désaccords - Conflits

Article 47. Pour ce qui n'est pas prévu au présent règlement les propriétaires s'en référeront aux usages locaux, sinon à l'avis de l'assemblée générale à laquelle la question sera soumise.

Article 48. Tout conflit entre propriétaire ou entre un copropriétaire et le syndic sera soumis à l'appréciation de l'assemblée générale des copropriétaires qui statuera définitivement. Celui qui ne se conformera pas aux décisions de l'assemblée générale, sera passible de tous dommages et intérêts.

(approuvé ne variatur) - (Suivent les signatures)

Enregistré treize rôles sans renvoi, à Anderlecht, le six juin 1928, volume 14, folio 16, case 5. Reçu douze francs cinquante centimes. Le Receveur (Signé) Dumont

Pour expédition conforme

CH. Gérard.

Plan A. Plan d'ensemble de la propriété située Boulevard Auguste Reyers, n° 187 à Schaerbeek