

L'an mil neuf cent soixante-six.

Le vingt neuf juillet.

Par devant Maître Jean-Marie GYSELINCK, notaire à Bruxelles, substituant le notaire Albert RAUCQ, ci-après nommé, légalement empêché.

ONT COMPARU :

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

[REDACTED]

Constituée par acte du notaire Raucq, à Bruxelles, le trente septembre mil neuf cent soixante-trois, publié par extrait aux annexes au Moniteur belge le seize octobre suivant sous le numéro 28.308.

[REDACTED]

3. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4. Pour autant que de besoin, [REDACTED]

[REDACTED]

Lesquels ont déclaré ce qui suit :

1. Dans la succession de sa mère [REDACTED]

[REDACTED] a recueilli l'immeuble ci-après décrit qui lui a été attribué aux termes d'un acte reçu par le notaire Hogenkamp à Jette, le dix-huit octobre mil neuf cent cinquante et un, transcrit au deuxième Bureau des hypothèques de Bruxelles, le trois novembre suivant, volume 5900 numéro

*est en base*



29 juillet 1966.

J 138495

*deux feuillets double*

*[Handwritten signatures and initials]*

3, contenant partage intervenu avec son seul copropriétaire son frère Monsieur Eugène RAUCQ.

Commune d'UCCLE.

Une maison en cours de démolition, avec jardin, située avenue Winston Churchill (ci-avant avenue du Longchamp) où elle est cotée numéro 27, paraissant cadastrée ou l'ayant été section B numéros 276 u 43 et 276 x 48 pour une superficie de neuf ares dix centiares.

2. Par acte reçu aujourd'hui par le notaire Gyselinck soussigné, le premier comparant a vendu aux second et troisième comparants, respectivement les six cent vingt-sept millièmes et les cent vingt-cinq millièmes de cet immeuble moyennant de construire, pour son compte, les cinquième et sixième étages, les caves numéros deux et trois et les emplacements numéro un à quatre dans le parking; toutes ces parties privatives, dans l'immeuble nouveau à ériger conformément aux plans ci-annexés sur l'emplacement de celui prédécrit et qui sera dénommé "Résidence Winston".

3. Cet immeuble nouveau comportera :

- a) aux sous-sols : dix caves dont neuf privatives et un local "Réserve" (privatif)
- b) sous le jardin : un parking comprenant dix-sept emplacements, dont treize privatifs.
- c) au rez-de-chaussée : un petit appartement à l'arrière.
- d) du premier au septième étage : un appartement à chaque étage.
- e) au huitième étage : un appartement flat (technique)

avec, pour chacune de ces parties privatives, une quotité des parties communes établies et réparties forfaitairement comme suit en millièmes ainsi d'ailleurs qu'il est dit au règlement de copropriété dont question ci-après :

a. à chacune des neuf caves numéro 2 à 10, cinq millièmes, soit ensemble quarante-cinq	45
b. au local "Réserve", onze	11
c. aux treize emplacements privatifs dans le garage chacun cinq millièmes, soit ensemble soixante-cinq	65
d. à l'appartement du rez-de-chaussée, cinquante-cinq	55
e. à chacun des appartements du premier au sixième étage compris, cent neuf millièmes, soit ensemble six cent cinquante-quatre	654
f. à l'appartement du septième étage, cent cinq	105

g. à l'appartement du huitième étage (technique) soixante-cinq	65
Total égal à l'unité : mille millièmes : 1.000 -	

Il est formellement entendu et stipulé que les caves et le local "Réserve" ne pourront être cédés ni loués qu'à des copropriétaires dans l'immeuble; il en sera de même des emplacements privatifs de l'immeuble, sauf qu'ils pourront être loués à des tiers.

4. Pour les besoins de l'érection de ce nouvel immeuble, il a été établi, par les soins de l'architecte Monsieur Willy van HALL, prénommé, les plans ci-annexés, dûment signés "ne varietur" par les comparants et le notaire.

Ces plans sont les suivants :

- a) celui des façades avant et arrière ;
- b) celui de la coupe longitudinale ;
- c) celui des sous-sols, parking, rez-de-chaussée, appartement type aux six premiers étages, appartement au septième étage, appartement au huitième étage (technique) toitures et situation.

À ce dernier plan on remarque :

A. Sous-sols :

a) des parties communes étant : l'ossature du bâtiment, la descente vers le parking et les parties teintées en vert comportant notamment : les locaux pour les compteurs à eau, gaz et électricité, un dégagement desservant les caves, un local pour poubelles, la cave numéro 1 pour la conciergerie, la cage d'ascenseur et celle de l'escalier, contigües à un hall, un local pour la chaufferie avec emplacement pour la chaudière et le boiler, ainsi que l'emplacement de la citerne pour combustible.

b) des parties privatives étant : neuf caves numérotées de 2 à 10 et un local (Réserve).

B. Parkings :

a) des parties communes étant : l'ossature du parking, le parking avec son entrée et sa sortie vers le jardin, par un escalier en béton, un dégagement et quatre emplacements pour voiture, non numérotés et teintés en vert, pour visiteurs.

b) des parties privatives étant treize emplacements pour voiture, numérotés de 1 à 13.

C. Rez-de-chaussée :

a) des parties communes étant l'ossature du bâtiment, la descente vers le parking et les parties teintées en vert comprenant : l'entrée avec le porche, un local de service et un hall en face de la cage d'escalier et celle de l'ascenseur, ainsi que la conciergerie composée de un living, un coin de repos, un dégagement, une cuisine et une salle de bains.



9678317

*Recou et verso feuillet  
double*

*[Handwritten signatures and initials]*

b) des parties privatives, étant un appartement au rez de chaussée comprenant deux chambres dont une avec armoire, un living, une salle de bains, un sas avec armoire, un placard, une cuisine avec armoire et la jouissance du jardin.

D. Du premier au sixième étage (étage type) :

a) des parties communes étant l'ossature du bâtiment et les parties teintées en vert comportant : un dégagement et les cages d'escalier et d'ascenseur.

b) des parties privatives étant un appartement comprenant un living avec coin des repas, une cuisine avec coin à déjeuner, un placard, un vestiaire avec lave-mains et un water-closet contigu, un hall avec armoire, un dégagement avec armoire, donnant accès à une salle d'eau et à un water-closet, une salle de bains, trois chambres et une terrasse en jouissance seulement.

E. Septième étage :

a) des parties communes étant l'ossature du bâtiment et les parties teintées en vert comportant : un dégagement en face des cages d'escalier et d'ascenseur.

b) des parties privatives étant un appartement comprenant une terrasse mais en jouissance seulement, un living avec coin des repas, une cuisine, un placard, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, un hall avec armoire, un dégagement avec armoire, donnant accès à une salle d'eau et à un water-closet, une salle de bains, trois chambres et une terrasse en jouissance seulement.

F. Huitième étage (technique) :

a) des parties communes étant l'ossature du bâtiment, la terrasse inaccessible (devant) étant la toiture du septième étage, et les parties teintées en vert, étant la cage de l'escalier et un dégagement.

b) des parties privatives étant un appartement-flat comprenant une cuisine, un vestiaire, un water-closet, un hall, un living avec coin des repas, une chambre, une salle d'eau et une terrasse à l'arrière, mais en jouissance seulement.

Toutes ces parties privatives sont autant de propriétés distinctes dont on pourra être disposé séparément l'une de l'autre, (sauf les restrictions faites ci-avant quant aux caves, local "réserve" et emplacements dans le parking) et qui pourront être grevées de droits réels.

5. Dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage 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, il a été établi un règlement de copropriété qui 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 à tous, par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur imposé à tous ceux qui deviendront, par la suite, propriétaires ou ayants droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

Il restera ci-annexé, dûment signé "ne varietur" par les comparants.

DISTRIBUTION DES PARTIES PRIVATIVES.

Il est convenu entre les comparants que :

1. [redacted] sera propriétaire des éléments privatifs suivants :
  - les appartements des cinquième et sixième étages, à chacun desquels sont rattachés cent neuf/millièmes des parties communes, soit ensemble deux cent dix-huit/millièmes 218
  - les caves numéros deux et trois, à chacune desquelles sont rattachés cinq/millièmes des parties communes, soit ensemble dix /millièmes 10
  - les emplacements numéros un à quatre dans le parking, à chacun desquels sont rattachés cinq/millièmes des parties communes, soit ensemble vingt/millièmes 20Total : deux cent quarante-huit/millièmes 248
2. Monsieur et Madame van [redacted] seront propriétaires indivis des éléments privatifs suivants :
  - l'appartement du troisième étage, auquel sont rattachés cent neuf/millièmes des parties communes 109
  - le local "Réserve" auquel sont rattachés onze/millièmes des parties communes 11
  - l'emplacement numéro cinq dans le parking, auquel sont rattachés cinq/millièmes des parties communes. 5Ensemble : cent vingt-cinq/millièmes 125
3. [redacted], pour elle et ses acheteurs futurs, sera propriétaire des autres éléments privatifs, étant :
  - l'appartement du rez de chaussée, auquel sont rattachés les cinquante-cinq/millièmes des parties communes 55
  - les appartements des premier, deuxième et quatrième étages, à chacun desquels sont attribués cent neuf/millièmes des parties communes, soit ensemble trois cent vingt-sept/millièmes des parties communes. 327

6.  
 - l'appartement du septième étage, auquel sont rattachés cent cinq/millièmes des parties communes 105  
 - l'appartement du huitième étage, auquel sont rattachés soixante-cinq/millièmes des parties communes 65  
 - les caves numéros quatre à dix, à chacune desquelles sont rattachés cinq/millièmes des parties communes, soit ensemble trente-cinq/millièmes des parties communes 35  
 - les emplacements numéros six à treize dans le parking, à chacun desquels sont rattachés cinq/millièmes des parties communes, soit ensemble quarante/millièmes 40  
 Ensemble : six cent vingt-sept/millièmes 627

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu en la conciergerie de l'immeuble à construire.

ETAT CIVIL

Le notaire GYSELINCK, soussigné, au vu des pièces requises par la loi, certifie conformément tels qu'ils sont ci-avant mentionnés, les noms, prénoms, lieux et date de naissance des parties.

DONT ACTE.

Passé en l'étude du notaire RAUCQ.

Et lecture faite, les comparants et le notaire Gyselincx ont signé.

*Hautball*  
*Joan Hall*  
*Geermann*  
*van van*  
*perlan*  
*L. Gyselincx*

Enregistré le *Cinq août 1966*  
 à Bruxelles Actes/Civils et Successions I  
 Vol. 27, fol. 44 page 11 Rôles des Renvois. m.  
 reçu *sept par*  
 100 F  
 Le Receveur e. l.  
 DE GRUYTER

approuvé la ratification  
 mot nul.

*[Handwritten signatures]*



REGLEMENT DE COPROPRIETE RELATIF A UN IMMEUBLE  
 A CONSTRUIRE A UCCLE, AVENUE WINSTON CHURCHILL, N°27  
 DENOMME " RESIDENCE WINSTON "

CHAPITRE PREMIER.

Exposé général.

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

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que 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 deux : Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

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

CHAPITRE DEUX.

Statut de l'immeuble.

SECTION I. Copropriété indivise et propriété privative.

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

Première page -

*[Handwritten signatures]*

Les parties privatives sont dénommées, appartement, caves, local "Réserve" et emplacement dans le parking.

Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain se cèdent mutuellement les uns les 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, aux :

- 1. parties privatives dont il se réserve la propriété entière et exclusive;
- 2. quotités afférentes à ces diverses parties, dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite pour chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

Article cinq : Les parties communes sont divisées en mille/millièmes, attribués aux parties privatives, forfaitairement comme suit :

1) Chacune des caves N° 2 à 10, cinq/millièmes, soit ensemble:	quarante-cinq/millièmes	: 45
2) Local "Réserve", onze/millièmes		: 11
3) Chacun des treize emplacements N° 1 à 13 ; dans le parking, cinq/millièmes, soit ensemble:	soixante-cinq millièmes	: 65
4) Appartement du rez de chaussée, cinquante-cinq/millièmes		: 55
5) Chacun des appartements des six premiers étages, cent-neuf/millièmes, soit ensemble:	six cent cinquante-quatre/millièmes	: 654
6) Appartement du septième étage, cent-cinq/millièmes		: 105
7) Appartement du huitième étage, soixante-cinq/millièmes		: 65
Total égal à l'unité.		: 1.000

Ce forfait est accepté par tous comme définitif, quelles que soient les modifications aux parties privatives, par amélioration, embellissement ou autrement.

Article six : Les choses communes de l'immeuble comportent notamment:

Le terrain décrit à l'acte de base, ayant une superficie de neuf ares dix centiares, à l'exception toutefois de la jouissance qui est privative pour être rattachée à l'appartement du rez de chaussée.

L'ensemble des fondations de l'immeuble, les murs et grilles de clôtures et de refend, l'armature en béton de l'immeuble et ses fondations, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps), balustrades, appuis des balcons et fenêtres, persiennes et cheminées, les canalisations et conduites de toute nature, eaux, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des parties privatives, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives; le trottoir à rue et sa bordure;

L'entrée avec sa porte, le porche et le hall d'entrée, l'allée carrossable, le parking, ses portes et son accès, le jardin, les escaliers et leur cage, les descentes des caves, les paliers, couloirs et corridors des caves, les ascenseurs complets, leurs cages et machineries, les locaux réservés aux poubelles, aux compteurs, le local réservé à la chaufferie et sa porte avec tous ses impédiments tels que : chaudière, brûleur, tank à mazout et ses raccordements, boilers, canalisations calorifugées, colonnes de départ et de retour y compris les vannes tant dans les parties privatives que dans les sous-sols, le vase d'expansion, ses canalisations et son local, la sonde électronique extérieure, sa cablerie et son tableau de commande, la cave dénommée aux plans, local commun qui doit servir à remiser le matériel servant à l'usage commun, le hall, le toit et les terrasses, surmontant l'immeuble avec les descentes et l'antenne de télévision, l'antenne de TSE, les installations et les boîtiers électriques, boîtes aux lettres et boîtes à vivres aux entrées à rue et dans les halls, toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas

et quatre emplacements teintés en vert au plan annexé à l'acte de base.

*[Handwritten signatures and initials]*  
v. ouverts. portés.  
*[Handwritten signatures and initials]*  
dernière page -

affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

La zone de recul devant l'immeuble.

Article sept : Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les parties privatives dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur les parties privatives, grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article huit : Chaque propriété privée comportera ses parties constitutives (à l'exclusion des parties communes) et notamment le plancher ou le parquet ou revêtement, avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements, et les caves, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements, garages et caves, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond, avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces divers locaux, mais servant à leur usage exclusif (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

Article neuf : Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses parties privatives dans les limites fixées à l'acte de base et par le présent contrat et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux mais sous sa responsabilité

qualique ertarp jo  
ne addnet ajmou  
verp en pian annu  
l'acte de base

Provisoire page  
H S P  
Jmp

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.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant. Il est interdit à chaque propriétaire de diviser ses parties privatives.

Article dix : Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, tout le temps que durera sa responsabilité décennale.

Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Article onze : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrées des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des balcons, des persiennes, volets et toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Cependant, pendant sa responsabilité décennale, l'architecte, vu les arrêtés royaux et usages régissant et défendant la propriété artistique, et vu sa responsabilité décennale, sera seul juge en dernier ressort des modifications esthétiques de l'ensemble de la propriété, et principalement des façades, sauf en ce qui concerne les parties privées des copropriétaires, c'est à dire l'intérieur des locaux; il pourra accepter ou opposer son veto aux décisions de l'Assemblée Générale. Il en sera de même pour ce qui est de la stabilité de l'ensemble des ouvrages, donc pour la partie technique.

D'autre part, vu ce qui précède, et l'article 10, toutes transformations, agrandissements, reconstruction suite à un sinistre quelconque (incendie, tremblement de terre, bombardement, affouillement du sol provoqué par un tiers ou naturel imprévisible,) l'architecte ci-dessus cité sera chargé du plein mandat professionnel. Il en est ainsi pour les expertises afférentes et nécessaires en cas des sinistres ci-dessus décrits, ou devant départager les droits de copropriété, de mitoyenneté, de succession, de vente et d'estimation et dans tous les cas où un expert est requis et aussi pour toutes défenses devant les tribunaux du Royaume.

Article douze : Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes ; ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphone sans fil ou de télévision et en user suivant le règlement de police et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.

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

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

Article treize : Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire, avec les maisons contiguës, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble et à charge de les boucher, à ses frais, aussitôt que cesse la communication avec les maisons contiguës.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être donnée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Article quatorze : Le jardin situé derrière le bâtiment au-dessus des garages et clôturé, est à la seule disposition et sous la sauvegarde du propriétaire du rez-de-chaussée. L'entretien et le renouvellement des plantations basses ou à hautes tiges, fleurs, gazons, sont à sa charge complète et il devra maintenir ce jardin en bon état de propreté et d'esthétique.

L'entretien de l'entrée carrossable est au compte de l'entièreté de la copropriété.

SECTION II. Service et administration de l'immeuble.

Article quinze : Il peut être établi dans l'immeuble un concierge ou une femme d'ouvrage.

Article seize : Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en fait les fonctions; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

L'architecte se réserve le droit de choisir le premier syndic ou gérant de la résidence.

Article dix-sept : L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article dix-huit : L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

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

Article dix-neuf : L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions.

quatrième page -

Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après, pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins un quart des millièmes afférents à l'immeuble.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires.

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

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations seront faites par simples lettres, sauf les cas prévus ci-après.

Article vingt et un : L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

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

Article vingt-deux : L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de millièmes possédés par chacun d'eux.

Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

Toutefois, s'il avait reçu mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter, en leurs lieu et place, selon leurs instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée. Toutefois, un copropriétaire marié peut être représenté par son conjoint.

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouve appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, 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 le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article vingt-trois : L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de millièmes

Cinquième page

*[Handwritten signatures and initials]*

et en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

Article vingt-quatre : Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs et à défaut, du Président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Article vingt-cinq : Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

Article vingt-six : Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires, présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix représentées.

Article vingt-sept : Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes.

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

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tard dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibèrera quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

Article vingt-neuf : Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale or-

dinaire; le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires; le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes, avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, en faisant leur proposition.

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau et au gérant, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article trente : Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III. Répartition des charges et recettes communes.

Principe.

Article trente et un : Il existe des compteurs particuliers de gaz, d'eau et d'électricité pour chaque propriété privée et pour les parties communes.

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

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

L'ascenseur est, au point de vue électricité, branché sur un compteur particulier; la consommation de ce compteur incombe aux copropriétaires dans les proportions

Tixière page -

établies à l'article trente-cinq ci-après.

Les caves sont reliées, ainsi que les emplacements dans le parking éventuellement, aux compteurs particuliers de l'appartement auquel ils sont rattachés.

#### Contribution

Article trente-deux : Normalement toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées ci-dessus.

Le 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.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de la demande de l'architecte de procéder à la réception.

Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement le renouvellement de la ou des chaudières du chauffage central seront répartis entre les divers copropriétaires proportionnellement au nombre de millièmes qu'ils possèdent dans les parties communes.

En ce qui concerne la consommation de combustibles, chacun des copropriétaires paiera sa quote-part, au prorata du nombre de millièmes qu'il possède.

L'assemblée générale peut à tout moment, décider, à la majorité des trois/quarts des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux (eau, gaz, électricité) ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services autre que celui prévu ci-avant.

#### Composition.

Article trente-trois : Les charges communes comprennent notamment :

1. Le chauffage, le gaz et l'électricité et l'eau de la ville pour le service des parties communes.
2. Le salaire du concierge ou de la femme à journée.
3. La rétribution du gérant et les honoraires de l'ar

chitecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son intervention.

4. Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun.

5. Le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous.

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

#### Ascenseurs.

Article trente-quatre : Les frais afférents aux ascenseurs et à leur usage seront supportés par les propriétaires de l'immeuble proportionnellement à leurs millièmes, s'il n'en est autrement décidé par l'assemblée générale, à la simple majorité des voix.

Article trente-cinq : Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes; réparations indispensables mais non urgentes; réparations et travaux non indispensables.

#### Réparations urgentes.

Article trente-six : Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, et autres, le gérant a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation.

#### Réparations indispensables mais non urgentes.

Article trente-sept : Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le Président et les deux assesseurs qui forment ainsi le conseil de gérance.

Le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

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

Article trente-huit : Ces travaux et réparations devront être demandés par des propriétaires possédant au

Septième page -

moins un tiers de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires votant favorablement aux trois / quarts des voix pour la proposition soumise à leur délibération.

Article trente-neuf : Les copropriétaires devront donner accès à leurs propriétés privées pour toutes réparations et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet ou premier septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent ils devront obligatoirement remettre une clé de leurs locaux p r i v a t i f s à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle manière que l'on puisse avoir accès, si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

#### Impôts.

Article quarante : 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 millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Article quarante et un : La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ce

lui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Article quarante-deux : Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

#### Recettes.

Article quarante-trois : Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part déterminées par l'article six.

#### SECTION IV. Assurance et reconstruction.

##### A. Immeuble.

Article quarante-quatre : 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 du gérant, contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et de la perte des loyers, le tout aux sociétés d'assurance et pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Il sera également souscrit une police d'assurance couvrant les dégâts matériels que peuvent causer les eaux pluviales, ménagères et de vidanges aux propriétés privées et communes de tous les appartements et garages, ainsi qu'aux mobiliers y renfermés. Cette police devra prévoir l'assurance du recours des tiers.

L'immeuble sera assuré pour une première période de dix ans contre tous ces risques par les soins du constructeur. Les copropriétaires devront respecter les polices en cours.

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

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur con-

✓ versés au fond de re-  
serve ont question ci. qu.

*[Handwritten signatures and initials]*

Huitième page

*[Handwritten signatures and initials]*

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

Article quarante-cinq : Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article quarante-six : 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.

Article quarante-sept : 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, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires à eux attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice; leur intervention devra donc être demandée.

Article quarante-huit : 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 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 de la totalité des voix (les trois/quarts des millièmes).

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 ledit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, 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 retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal civil de la situation de l'immeuble, 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 tiers expert, il sera commis de la même façon.

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

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées et 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 respec-

Neuvième page.

*[Handwritten signatures and initials]*

tifs établis par l'article six du présent règlement.

Article quarante-neuf :

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

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 droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

B. Accidents.

Article cinquante : Une assurance sera contractée par les soins du gérant ~~contre les accidents pouvant provenir tant de l'utilisation du trottoir et de la zone de recul, que de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.~~

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

Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par chacun des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes. Il en sera de même pour l'assurance à contracter au sujet des accidents pouvant survenir au concierge ~~ou à la femme à journée.~~

CHAPITRE TROIS.

Règlement d'ordre intérieur.

Article cinquante et un : 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 par l'assemblée générale qu'à la majorité des deux/tiers des voix.

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

Un duplicata de ce livre de gérance devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit.

Article cinquante-deux : En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I. Entretien.

Article cinquante-trois : Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les chassiss, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

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

Article cinquante-quatre : Les propriétaires devront

relocation

*[Handwritten signatures]*

✓ pour couvrir la responsabilité civile des propriétaires

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

Dixième page

faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux 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 ceux dont ils font usage.

Ils devront en justifier au gérant.

#### SECTION II. Aspect.

Article cinquante-cinq : Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets. Cependant il est fait dérogation pour les affiches ayant pour objet la vente ou la location éventuelle d'appartements et garages.

#### SECTION III. Ordre intérieur.

Article cinquante-six : Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves. Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Article cinquante-sept : Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence il ne pourra jamais y être accroché quoi que ce soit.

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

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

Article cinquante-huit : Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirages de chaussures.

Article cinquante-neuf : Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble, des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

Article soixante : Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des

chiens dont la hauteur ne pourra dépasser cinquante centimètres; des chats et oiseaux, à titre de tolérance; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble grave dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal qui cause le trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre dix francs par jour de retard, à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quarts des votants, et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

#### SECTION IV. Moralité - Tranquillité.

Article soixante et un : Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en "bon père de famille".

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

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique, et notamment des appareils de téléphone sans fil, est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner, sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

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

onzième page

réception radiophonique et de télévision.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, le monte-charge, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

Article soixante-deux : Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires, d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins de 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 leurs seraient reprochés.

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

Article soixante-trois : Les caves, le local "Réserve" et les emplacements privatifs dans le parking, ne pourront être vendus qu'à des copropriétaires de l'immeuble; ils ne pourront être loués qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires des emplacements dans le parking.

Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et emplacements de parking.

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

SECTION V. Eau chaude.

Article soixante-cinq : La distribution d'eau chaude sera assurée toute l'année.

Article soixante-six : L'eau chaude sera comptée aux copropriétaires suivant les indications des compteurs d'eau chaude qui seront installés et aux prix qui sera fixé par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.

SECTION VI. Destination des locaux.

Article soixante-sept : Il ne peut être exercé aucun commerce dans l'immeuble.

*x pourront toutefois être loués à des tiers non copropriétaires*

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

*nerveuses*  
*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

*✓ tout temps four assuré.*  
*Handwritten signatures and initials in blue ink.*  
*Douaiennefeyl*

Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne sont admis à exercer leur profession dans l'immeuble, que s'ils ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses/ou vénériennes et à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

Article soixante-huit : Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

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 sas du hall d'entrée, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée, cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée.

Article soixante-neuf : 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 parties privatives il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé.

SECTION VII. Chauffage central.

Article septante : Le chauffage devra fonctionner en assurant les températures garanties entre le premier septembre et le quinze mai; si les circonstances atmosphériques le requièrent, il devra fonctionner même en dehors de cette période, à la demande qui en sera faite au gérant par des propriétaires représentant ensemble au moins vingt pour cent de l'ensemble des voix de l'immeuble.

La distribution d'eau chaude sera assurée toute l'année.

Article septante et un : La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les propriétaires des locaux munis de dispositifs de chauffage tels que ces dispositifs existeront au moment de l'achèvement de l'immeuble ou qui pourraient exister suivant décision ultérieure qui serait prise par l'assemblée générale.

L'eau chaude sera comptée aux copropriétaires suivant les indications des compteurs voltmétriques d'eau chaude dont les installations seront pourvues.

L'assemblée générale fixera le coût de l'hectolitre d'eau chaude d'après le prix de revient du chauffage et du service de distribution de l'eau chaude.

SECTION VIII.- Gérance.

Article septante-deux : Le conseil de gérance est composé du Président et de deux assesseurs.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents.

Le conseil de gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents : les décisions sont prises à la majorité.

Article septante-trois : Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des choses communes, au bon fonctionnement de l'ascenseur, de fixer éventuellement les travaux de réparations urgents de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

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.

Article septante-quatre : Le gérance désigne un archi-

tecte attitré de l'immeuble et ce, dès la fin du mandat des Architecte Créateurs de l'immeuble (articles 11-12).

Article septante-cinq : Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations.

Article septante-six : Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques : il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée, qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

Article septante-sept : Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

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

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

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires, pour la constitution d'un fonds de réserve, qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve, en attendant son utilisation.

Le gérant a le droit de réclamer le paiement des provisions, décidées par l'assemblée générale, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourrait, avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer le service du chauffage central et le service de l'eau chaude desservant les locaux du défaillant; cette clause est essentielle et de rigueur; le copropriétaire en défaut, qui s'opposerait d'une

✓ comité de

*[Handwritten signatures]*

Président

*[Handwritten signatures]*

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 aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord du conseil de gérance, 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 communauté, 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 le local 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.

Article septante-huit : Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

#### SECTION IX. Charges communes.

Article septante-neuf : De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les propriétaires

dans la proportion de leurs parts dans les parties communes ainsi qu'il est dit aux articles trente et un et suivants.

Article quatre-vingt : Les consommations individuelles de gaz, d'électricité, d'eau sont payées par le propriétaire, suivant les indications de son compteur particulier.

Article quatre-vingt un : La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

#### SECTION X. Dispositions générales.

Article quatre-vingt-deux : En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre à nommer de commun accord et, à défaut d'accord, à nommer à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage, à la majorité des deux/tiers des voix.

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes sont soumises aux tribunaux compétents.

Il en sera imprimé ou photocopié des exemplaires qui seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels ou 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 relatifs 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 pro-

*quatorzième et dernière page*

me propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit d'une  
dr partie quelconque de l'immeuble dans tous les droits et  
pa obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

se Dans chaque convention ou contrat relatif à une por-  
tion de l'immeuble, les parties devront faire élection de  
SU domicile, attributif de juridiction, dans le ressort du  
Pr Tribunal civil de la situation de l'immeuble, faute de quoi  
au ce domicile sera de plein droit élu au Parquet de Monsieur  
le Procureur du Roi près ce Tribunal.

Bruxelles, le [redacted]

[redacted]  
notaire.

approuvé la lecture de  
cent vingt-cinq mots  
nuls.

[Large handwritten signature]

Enregistré le

*Cinq août 1966*

à Bruxelles Actes Civils et Successions I

Vol. 4 fol. 72 case 3 Rôles 14. Renvois. 40

Reçu

*cent francs.*

Le Receveur *v. l.*

*100 f*

[Handwritten signature]

DE GREEF, K.