

M.C. l'an mil neuf cent soixante-six.

Le vingt-deux février.

Par devant Maître Frans LAMBERT, Notaire à Bruxelles.

A comparu :

Monsieur Gustaaf-August-Jozef MORAEI, entrepreneur,
Né à Furnes, le vingt-un mars mil neuf cent deux, demeu-
rant à Forest-Bruxelles, rue des Châtaignes, 33.

Lequel nous a requis d'acter ce qui suit :

-I-

Monsieur Morael est propriétaire du bien suivant :

Commune de FOREST-Bruxelles.

Un terrain à bâtir sis à l'angle de l'avenue des
Sept Banniers et de la rue Joseph Bens, où il présente
des façades respectives de vingt-deux mètres cinquante
centimètres, et de onze mètres quinze centimètres,
cadastré ou l'ayant été troisième division section B
numéro 20/Y/11, tenant ou ayant tenu à Verheyden, Dupuis
et à Setet, et contenant en superficie avec la mitoyen-
nété de l'assiette des murs séparatifs des propriétés
voisines: trois cent soixante mètres carrés.

Tel et ainsi que ce terrain est figuré au plan ~~avec~~
~~procès-verbal de mesurage~~ dressé le dix-huit octobre
mil neuf cent soixante-trois par le géomètre-expert
immobilier Jacques Bourgois à Uccle, lequel plan est
resté annexé à l'acte ci-après vanté, reçu par le Notai-
re Van Wetter, et dont une copie sera jointe au présent
acte.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Monsieur Morael est propriétaire dudit bien pour l'a-
voir acquis de la société anonyme des Villas de Forest
à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaires
Jacques Van Wetter à Ixelles, le douze novembre mil
neuf cent soixante-trois, transcrit au deuxième bureau
des hypothèques à Bruxelles, le vingt-six novembre
suivant volume 5509 numéro 12. La susdite société en
était propriétaire depuis au moins mil huit cent qua-
tre vingt-huit.

CONDITIONS SPECIALES.

L'acte susdit, reçu par le Notaire Van Wetter, con-
tient ce qui suit : " Le terrain ci-vendu est réservé
exclusivement à l'édification d'une construction à u-
sage d'habitation.

" Aucun magasin, débit de boissons, de houille, de



FEUILLET DOUBLE

" chaux, ni aucun établissement, dépôt, commerces ou
" industrie incommode ou insalubre figurant dans la
" nomenclature de l'arrêté-royal du dix août mil neuf
" cent trente trois et des arrêtés subséquents, ne
" pourra y être établi.
" La maison d'habitation ne pourra être exécutée, que d'
" après un plan de façade approuvé par la société
" venderesse.
" Cette construction devra être exécutée dans un délai
" de deux ans à partir de ce jour.
" Dans la zone de jardin au-delà du bâtiment principal,
" il pourra être érigé des constructions accessoi-
" res en matériaux durs de trois mètres de hauteur ma-
" ximum pouvant notamment servir de boxes pour garages.
" L'acquéreur s'engage à respecter les zones de por-
" tâtisse telles qu'elles sont figurées au plan ci-
" annexé, ou celles imposées par les autorités compé-
" tentes.
" L'acquéreur est tenu de faire établir les clôtures
" du terrain sur sol mitoyen la moitié de leur assiette
" étant comprise dans le mesurage.
" Les clôtures et murs existant sur les limites du
" terrain ne sont pas compris dans la vente.
" L'acquéreur aura l'obligation de payer aux précédents
" acquéreurs les mitoyennetés établies par ceux-ci.
" Toute difficulté qui pourrait naître entre les acqué-
" reurs au sujet des mitoyennetés et clôtures sera vi-
" dée sans l'intervention de la société venderesse, ni
" recours contre elle.
" L'acquéreur s'engage, tant pour lui-même que pour
" ses successeurs éventuels, à se conformer aux règleme-
" nts et prescriptions des autorités compétentes
" pour tout ce qui concerne les bâtisses, hauteurs, ali-
" gnements, niveaux à suivre, entrées de caves, égouts
" clôtures, les zones de non-bâtisse, la construction
" des trottoirs et pour toutes autres questions de
" leur compétence, le tout sans l'intervention de la
" société venderesse ni recours contre elle. Il paie-
" ra à qui de droit toutes les taxes et tous les
" frais quelconques de ce chef.

Les clauses stipulées ci-dessus ne sont pas de

3.

" style mais constituent les conditions essentielles
" de la vente établie dans l'intérêt exclusif de la
" société vendeuse sans que nul autre puisse s'en
" prévaloir."

Les acquéreurs de tout ou partie du terrain prédécrit
seront subrogés dans les conditions spéciales qui
précèdent, dans la mesure où elles sont ou seront en-
core d'application, mais ce sans préjudice à ce qui
sera dit au titre " Citoyennetés " ci-après.

II.

Le comparant a décidé d'ériger sur le
terrain prédécrit, un building régi par les disposi-
tions permises par la loi du huit juillet mil neuf
cent vingt-quatre; sur la copropriété, lequel building
comportera un rez de chaussée et quatre étages.

Il a fait établir à cet effet les documents
suivants, qui demeureront ci-annexés après avoir
été signés et paraphés par le comparant et le notaire:

1) Le plan du bâtiment comportant le plan du rez
de chaussée et le plan des étages (premier, deuxiè-
me, troisième et quatrième).

Ce plan a été dressé par l'architecte Ligo, immatri-
culé Br. 1073.

2) Le règlement général de copropriété qui fait partie
intégrante du présent acte avec lequel il sera trans-
crit.

III.

Le comparant déclare avoir obtenu des autori-
tés compétentes les autorisations de bâtir nécessai-
res.

IV.

En vue d'établir d'ores et déjà le statut de l'
immeuble à ériger, suivant comme déjà dit, les dis-
positions permises par la loi du huit juillet mil
neuf cent vingt-quatre sur la copropriété, le compa-
rant a déclaré opérer la division de l'immeuble con-
formément à la description ci-après et au plan pré-
mentionné dont l'analyse suit, avec les ampliations
résultant du règlement général de copropriété.



DEUXIEME FEUILLET DOUBLE

Pa
h

J

DIVISION-DESCRIPTION.

Le building comprend un rez de chaussée, et quatre étages.

Nota Bene : les mentions "gauche" "central" "droite" s'entendent en faisant face à l'immeuble avenue des Sept Rpmniers.

REZ DE CHAUSSEE.PARTIES COMMUNES :

Notamment : zones de non bâtisse avec leurs éléments constitutifs, (plantations, dallages etc...) entrées, hall, local chaufferie avec accessoires, local compteurs, dégagement, cage d'escalier, escalier, ascenseur, trémie d'ascenseur. PARTIES PRIVATIVES.

- Douze caves numérotées de 1 à 12 inclus.

Ces caves sont destinées à dépendre à titre privatif des divers appartements de l'immeuble.

Elles seront respectivement attribuées à ces appartements lors de la passation des actes authentiques de vente de ceux-ci.

Les caves ne comportent pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles accessoires des appartements dont elles constituent des dépendances privatives.

Les aliénations ou échanges de caves ne sont permis qu'entre propriétaires d'appartements.

On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble et à titre de dépendance de cet appartement.

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

Les aliénations ou échanges de caves ne modifient pas les quotités dans les parties communes, accessoires des appartements dont les caves sont aliénées ou échangées.

* Huit garages numérotés de 1 à 8 inclus, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dit avec sa porte ou son volet

b) en copropriété et indivision forcée : savoir :



237456

les garages numéros 4, 5 et 6 chacun : cinq/millièmes indivis;

les garages numéros 1, 2, 3 et 7, chacun : six/millièmes indivis

et le garage numéro 8: treize/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

Les garages peuvent être vendus même à des personnes ne possédant pas d'appartement dans l'immeuble, et loués ou concédés en jouissance semblablement. Toutefois, en cas de mise en location, les propriétaires de garages devront donner la priorité aux occupants de l'immeuble;

PREMIER, DEUXIEME, TROISIEME, ET QUATRIEME ETAGES.

A chacun de ces étages :

PARTIES COMMUNES :

Notamment : palier, ascenseur, trémie d'ascenseur, escalier, cage d'escalier,

PARTIES PRIVATIVES :

Trois appartements, étant l'appartement de gauche, l'appartement central, et l'appartement de droite avec chaque fois la référence à l'étage.

Chaque appartement de gauche, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

dégagement, débarras, water closet, cuisine, living, salle de bains, chambre à coucher, outre aux sous-sols la cave à attribuer à l'acte authentique de vente

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre-vingt-quatre/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

Chaque appartement central, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

dégagement, water closet, salle de bains, chambre à coucher, living, cuisine, débarras; outre aux sous-sols la cave à attribuer à l'acte authentique de vente

b) en copropriété et indivision forcée : septante-deux/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

NIEME ET DERNIER
LIET DOUBLE.

PM
h

h

Chaque appartement de droite, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

dégagement, water-closet, salle de bains, cuisine, living, chambre, débarras;
outre aux sous-sols la cave à attribuer à l'acte authentique de vente

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre-vingt-un millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

TOITURE.

La toiture sur tout ou partie de l'immeuble y compris sur les garages numéros 7 et 8, constitue partie commune.

Sur la toiture sur le quatrième étage se trouvent notamment la machinerie de l'ascenseur et l'antenne collective commune de radio/télévision.

L'accès de la toiture est interdit, sauf pour les nécessités communes.

L'accès de la toiture sur le quatrième étage est également permis pour les nécessités de l'antenne collective commune de radio/télévision, et des raccordements à cette antenne, et également pour celles des emménagements et des déménagements comme précisé au règlement général de copropriété ci-annexé.

VI.

La division ci-dessus opérée crée juridiquement les appartements avec leur cave, et les garages. Chacune de ces propriétés privatives constituant dès à présent un fonds distinct ayant chacun à sesuite comme accessoire inséparable en copropriété et indivision forcée, le nombre ci-avant fixé de millièmes dans les parties communes dont le terrain.

De ce fait donc, l'immeuble se trouve composé de parties privatives qui sont la propriété exclusive de leur propriétaire, et de parties communes, accessoires inséparables des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour le nombre de millièmes ci-avant précisé, nombre de millièmes qui représente la quote-part afférente aux diverses parties privati-

ves envisagées dans les parties communes de l'immeuble, terrain compris;

Le caractère d'accessoire inséparable des quotités dans les parties communes dont le terrain ne préjudicie pas aux droits que le comparant se réserve au chapitre " Réserves de droits " ci-après, ni ce qui est dit à l'article 6 du règlement général de copropriété.

VI.

RESERVES DE DROIT.

Le comparant se réserve expressément le droit sans l'intervention des copropriétaires, ni recours à eux, et par dérogation à ce qui est dit ci-avant, et au règlement général de copropriété :

- a) outre la tolérance d'usage dans l'exécution des plans, de modifier ceux-ci, y compris les façades et accès, au cours de la construction, pour répondre aux desiderata, aux prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités de l'art de bâtir, aux besoins de la technique, ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties privatives et/ou communes.
- b) d'opérer la distribution des locaux à l'intérieur des appartements comme il le jugera opportun; de diviser et de combiner les parties privatives et/ou communes d'un ou de plusieurs niveaux ou même de niveaux différents suivant les variantes qu'il estimera utiles et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées, le tout de son propre chef avant la vente, ou après celle-ci à la demande de l'acquéreur; d'effectuer pour ces tous travaux voulus y compris aux façades et accès.

c) de modifier la destination prévue pour les locaux privés

b) de contracter pour la copropriété les premières assurances relatives au building, y compris pour l'antenne collective commune de radio/télévision, et l'ascenseur pour une période de dix ans maximum auprès d'une bonne compagnie de son choix.

Les copropriétaires devront continuer ces assurances pour le terme restant à courir et en supporter les primes et charges.

e) d'engager le premier gérant pour le terme et aux conditions qu'il avisera.

MITOYENNETES.

La reprise des mitoyennetés nécessaires au building faisant l'objet du présent acte est faite aux frais du comparant. Mais ce dernier se réserve expressément le droit de percevoir à son seul profit, le prix d'acquisition éventuelle par les voisins de la mitoyenneté des murs de pignon et de clôture qu'il aura construits à ses frais.

Ce prix sera touché directement par le comparant sur sa simple quittance et son acquit, sans l'intervention des copropriétaires du building. Il pourra pour ce accomplir tous actes et formalités voulus.

Lésdits copropriétaires (leurs héritiers, successeurs et ayants-droit ou ayants-cause) devront, le cas échéant, gratuitement et à première demande prêter au comparant leurs bons offices pour la perfection de l'opération et lui permettre de toucher le prix dont question.

Le fait pour le comparant de se réserver le droit dont question, ne peut être invoqué pour l'obliger à intervenir dans les frais d'entretien, de protection, de réparation ou de reconstruction de ces murs de pignon et de clôture, qui resteront aux entières risques et périls et charges des copropriétaires; cette réserve de droit ne pouvant être génératrice pour le comparant d'une responsabilité quelconque à l'égard de qui que ce soit, et pour quoi que ce soit.

ACTE DE BASE.

Le présent acte de base et le règlement géné-

ral de copropriété qui en fait partie intégrante, s'imposent à tous les copropriétaires futurs et à tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit, et les obligent et obligent de même leurs héritiers, successeurs, ayants-droits ou ayants-cause à tous titres.

En conséquence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de cet acte de base et du règlement général de copropriété, et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être devenus propriétaires, locataires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaires de tous droits quels qu'ils soient intéressant cet immeuble, dans tous les droits et obligations qui en résultent et qui résulteront des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

CLAUSE COMPROMISSOIRE.

Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, son interprétation ou son exécution, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties alors en cause, ou à défaut d'accord par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur dispensé de suivre les règles du droit et de la procédure et autorisé à juger en équité.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées par les parties sans appel ni recours quelconques.

DÉCLARATION.

Le comparant requiert expressément le notaire soussigné de faire transcrire le présent acte.

ELECTION DE DOMICILE.-

Pour l'exécution des présentes, le comparant
fait élection de domicile en sa demeure préindiquée.

ETAT-CIVIL.

Le Notaire soussigné certifie au vu des pièces
requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms,
lieu et date de naissance susindiqués du comparant.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles.

Et lecture faite tant du présent acte que de son
annexe, le comparant a signé avec le Notaire.

Approuvé la rature
de cinq mots et de
sept lignes sans
écriture.

Enregistré à Woluwe-St-Pierre A.C. et Successions
le 25 février 1966 V° 64 F° 28 Case 12
cinq rôles un renvoi
Reçu cent francs (100 F.)
Le Receveur.

L. VERMAELEN

Frans LAMBERT



RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ relatif à l'immeuble à appartements sis à Forest-Bruxelles, avenue des sept Bonniers, à l'angle de la rue Joseph Bena, y présentant des façades respectives de vingt-deux mètres cinquante centimètres et de onze mètres quinze centimètres, d'une superficie de trois cent soixante mètres carrés, plus amplement décrit à l'acte de base auquel est annexé le présent.

CHAPITRE I.-

EXPOSE GÉNÉRAL.

Article 1.-

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

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

Article 2.-

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

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

Article 3.-

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

sur et avec un terrain.

Handwritten signatures and initials.

CHAPITRE II.STATUT DE L'IMMEUBLE.Section I.COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.Article 4.-

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

Les propriétés privatives sont dénommées " appartements " (avec leur cave) et " garages ".

Article 5:-

Les parties communes sont divisées en mille/ millièmes attribués aux appartements et garages comme suit :

Tableau :

- garage numéro 1	6/1.000e
- garage numéro 2	6/1.000e
- garage numéro 3	6/1.000e
garage numéro 4	5/ 1.000e
-garage numéro 5	5/1.000e
- garage numéro 6	5/1.000e
- garage numéro 7	6/1.000e
- garage numéro 8 :	13/1.000e
<u>Premier étage :</u>	
appartement de gauche	84/1.000e
appartement central	72/1.000e
appartement de droite :	81/1.000e
<u>Deuxième étage :</u>	
appartement de gauche	84/1.000e
appartement central	72/1.000e
appartement de droite	81/1.000e
<u>troisième étage :</u>	
appartement de gauche	84/1.000e
appartement central	72/1.000e
appartement de droite	81/1.000e
<u>quatrième étage :</u>	
appartement de gauche	84/1.000e
appartement central	72/1.000e

3.

appartement de droite :

81/1.000e

Échelle :

1.000/1.000e

Une cave ne possède pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles de l'appartement dont elle constitue une dépendance privative.

Article 6.-

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et garages, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

Toutefois, il est toujours permis de réunir en un seul appartement, des appartements contigus d'un même niveau, ou des appartements de niveaux différents, mais se touchant par plafond et plancher de façon à former des appartements dits "duplex"; dans ces deux cas, les millièmes attachés aux appartements seront additionnés. Il est aussi permis de réunir deux garages contigus; les millièmes attachés aux garages réunis seront alors également additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à un appartement contigu; dans ce cas, le réajustement du nombre de millièmes des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire qui, à l'acte de base, le total des millièmes attachés aux deux appartements modifiés devra correspondre au nombre de millièmes attachés aux deux appartements du type normal.

3bis.

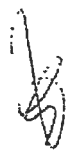
Après avoir réuni, agrandi ou diminué des appartements, on peut revenir à la situation primitive, avec toutes autres combinaisons, mais il ne pourra jamais y avoir par niveau plus du nombre d'appartements prévus à la description faite à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement.

Idem après avoir réuni deux garages, mais ici sans autre combinaison.

Article 2.-

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

le sol ou terrain, les fondations, l'ossature en béton (piliers, poutres, hourdis, etcetera....) les gros murs de façade, de pignon, de refend, de clôture, les ornements extérieurs des façades et des fenêtres; (

14. 
(mais non les garde-corps des fenêtres, ni les volets ou persiennes de celles-ci, qui sont privés), les seuils des fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature : eau, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois les parties des conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privés, et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, les grilles, les soubassements, au niveau de rez de chaussée : zones de non bâtisse avec leurs éléments constitutifs (plantations, dallages, etc) entrées, hall, local chaufferie, local compteurs, dégagement;

dans tout l'immeuble :

escalier, cage d'escalier, paliers, cheminée du chauffage central, gaines, aérés, ascenseur avec sa trémie et sa machinerie à toiture sur tout ou partie de l'immeuble, y compris celle sur les garages numéros 7 et 8, avec canalisations et descentes d'eaux pluviales; l'antenne collective commune de radio/télévision.

Ph
4
Les installations et canalisations du chauffage central et du service d'eau chaude (les radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privé et servant à son usage exclusif, sont choses privées, mais il ne peut y être apporté de modifications sans l'accord de l'assemblée générale prise à une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, cette assemblée fixant les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter.

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

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

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

Article 8.-

Chaque propriété privée comporte : les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exclusion des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune.

les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures et extérieures, les fenêtres avec leurs persiennes et autres dispositions de protection, les garde-corps des fenêtres; toutes les canalisations adductives ou évacuatives-----

intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains etcetera....) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafond attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif; soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou local privatif, et servant à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple : les conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, de cheminée etcetera....

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux privatifs,

malice ou responsabilité à l'égard des voisins ou dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements, en sorte qu'il y ait plus d'appartements par niveau que prévu à la description faite dans l'acte de base auquel est annexé le présent règlement.

Article 9.-

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, ou à son défaut d'un architecte nommé par l'assemblée, à la simple majorité des voix, dont les honoraires seront à charge du propriétaire faisant exécuter les travaux, s'il s'agit de travaux exécutés pour son compte personnel, et à charge de la communauté, s'il s'agit de travaux exécutés pour le compte de la collectivité.

Article 10.-

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

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements, des garages, des caves, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et autres dispositifs de protection, et de toutes autres parties de l'immeuble visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture, et le ton de celle-ci.

Article 11.-

Les propriétaires pourront établir intérieurement des persiennes et autres dispositifs de protection mais ils devront être du modèle uniforme agréé par l'assemblée générale ou prévus par le constructeur.

Les propriétaires pourront établir des postes de radio et de télévision et des pick up, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur pour leur utilisation.

Les postes de télévision et de radio dont question devront obligatoirement être raccordés à l'antenne collective, à l'exclusion de toutes installations privées du même genre.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leurs propriétaires. Si des tubes spéciaux sont prévus pour le téléphone, il devra obligatoirement en être fait usage.

Article 12.-

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire, avec les maisons contigües, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble; l'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

SECTION II.

SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.-

Article 13.-

Il est fait appel par l'assemblée générale aux soins 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 remplit les fonctions; en cas d'égalité des droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Le nettoyage des communs sera effectué par des gens d'ouvrage ad hoc.

Article 14.-

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble

en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 15.-

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

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

Article 16. -

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise; aux jour, lieu et heure indiqués par le gérant ou celui qui convoque.

Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du 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 des propriétaires possédant ensemble deux cent cinquante/millièmes.

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

Article 17.-

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus, à l'avance, par lettre recommandée à la poste; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux propriétaires contre décharge signée par eux; si une assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une

deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours au moins et de dix jours francs, au plus. Article 18.-

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

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

Article 19.-

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

Toutefois, s'il a mandat des copropriétaires n'assistant pas à la réunion, le gérant sera tenu de les représenter et de voter en leur lieu et place suivant leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal.

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} d'jouissance, y compris le locataire, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et de voter en son lieu et place.

Un locataire ne peut représenter que son bailleur, propriétaire.

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

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

1

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

La procuration donnée à ce dernier, ou le procès-verbal de son élection, devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est toujours permis à un époux de représenter son conjoint, copropriétaire, et l'assemblée pourra également, par décision à la simple majorité des voix, accepter tout mandataire quelconque qui ne remplirait pas les conditions ci-avant.

Article 20.-

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle déterminera, à la simple majorité des voix, son président et ses deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

Ils forment ensemble le conseil de gérance.

Article 21.-

Le bureau de l'assemblée est composé du président assisté des deux assesseurs. A défaut du président, c'est le propriétaire présent ayant le plus grand nombre de millièmes qui le remplace. En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé. A défaut d'un assesseur (c'est, en dehors du président évidemment) le propriétaire présent possédant le plus grand nombre de millièmes qui le remplace; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue également au plus âgé.

Article 22.-

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les copropriétaires qui désirent assister.

à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

Article 23.-

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires; les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention explicite de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

D'une façon générale et sauf stipulations contraires du présent règlement général, les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix; celles relatives à des transformations ou modifications au gros oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent une majorité des trois/ quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Article 24.-

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

Article 25.-

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

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour

et délibérera valablement quels que soient le nombre de copropriétaires présents et le nombre de villas représentées, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale ou à l'unanimité.

Article 26.-

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra les communiquer au moins à l'avance aux copropriétaires, et le conseil de gérance a pour tâche de vérifier les comptes avec les pièces justificatives; il devra faire rapport à l'assemblée en formulant ses propositions.

Les copropriétaires signaleront au conseil de gérance les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

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

Article 27.-

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

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

SECTION III

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.-

A.- ENTRETIEN ET REPARATION.

Article 28.-

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

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sa-

ra de même en ce qui concerne les dépenses relatives à l'ascenseur.

Le tout sauf les exceptions ci-après.

Article 29.-

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

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

Article 30.-

Réparations urgentes.

Le gérant a pleins pouvoirs pour effectuer les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

Article 31.-

Travaux et réparations indispensables mais non urgents.

Ces décisions doivent être prises par le conseil de gérance; ce dernier sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie

Article 32.-

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

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

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

Une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois/quarts de la totali-

té des voix de l'immeuble, et sera obligatoire pour tous.

Article 33.-

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

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

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

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

B.- IMPOTS - RESPONSABILITE CIVILE - CHARGES.-

Article 34.-

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

Article 35.-

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 la copropriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 36.-

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

C.- RECTTES.

Article 37.-

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

SECTION IV.ASSURANCES - RECONSTRUCTION.Article 38.-

L'assurance tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et 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 39.-

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

Article 40.-

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

Article 41.-

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires, et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc demandée.

Article 42.-

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, sans le recours de ceux-ci contre celui qui aurait du chef de la reconstruction, plus-value de son bien.

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

b) si le sinistre est total :

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

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

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

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal civil de la situation de l'immeuble, par simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les deux experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

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

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

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

Article 43.-

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 copropriétaires aient à intervenir dans les frais de la reconstruction éventuelle.

B.- Les copropriétaires qui, contrairement à 1°

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

Article 44.-

Une assurance sera également contractée par les soins du gérant pour couvrir la responsabilité civile que les copropriétaires pourraient encourir :

- a) du fait de leur part de propriété dans l'immeuble, tant dans les parties communes que dans les parties privatives, par suite d'accident provenant de l'ascenseur et autres appareillages communs, ou toute autre cause, que la victime soit ou non un occupant de l'immeuble.
- b) du fait du personnel quelconque au service de la copropriété (sans d'ouvrage le montant de cette assurance et le choix de la compagnie seront fixés par l'assemblée générale, étant spécifié que la couverture sera faite pour une somme illimitée admettant de dommages corporels, et pour une somme toujours suffisante en ce qui concerne les dommages matériels aux tiers.

Une assurance conforme aux dispositions légales en la matière sera également contractée pour la couverture des accidents de travail dont pourraient être victimes les gens d'ouvrage, et tous autres personnes au service de la copropriété. Le choix de la compagnie sera fait par l'assemblée.

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

CHAPITRE III.RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.-Article 45.-

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, qui pourra être modifié en principe par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers de la totalité des voix de l'immeuble, sauf les stipulations figurant aux articles 48, 50, 57, 58, 59, 61, qui ne pourront être modifiées que par décision de l'assemblée prise à l'unanimité des voix de l'immeuble.

Les modifications au règlement d'ordre intérieur devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre 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.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et des décisions y consignées, et auquel il sera tenu de se conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I.ENTRETIEN.Article 46.-

Les travaux de peinture aux parties communes et ceux aux parties privatives intéressant l'harmonie et l'esthétique de l'immeuble (tels que portes extérieures, châssis, garde-corps, portes des garages, caves, etc) devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale par un entrepreneur unique choisi par elle, suivant un plan également établi par elle, et sous la surveillance du gérant. Les frais en résultant constitueront une charge commune à répartir comme telle.

Quant aux autres travaux aux choses privées dont l'entretien intéresse également l'harmonie de l'immeuble

11. *[Signature]*
ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et entretien.

Article 47.-

Les copropriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant éventuellement des locaux qu'ils occupent et s'il en est fait usage, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an par un ramonneur juré; ils doivent en justifier au gérant. Quant à la cheminée commune du chauffage central le ramonage en sera fait une fois l'an, à frais communs et également par un ramonneur juré.

SECTION II.

ASPECT.

Article 48.-

Les copropriétaires et les occupants ne pourront exposer aux façades et fenêtres, aucun objet pouvant nuire au bon aspect d'ordre et de tenue de l'immeuble et notamment des enseignes, réclames, garde-manger, linges, ustensiles de ménage etcoetera.... Mais ce sans préjudice à ce qui est dit à l'article 11 (concernant les volets, persiennes et autres dispositifs de protection) et à l'article 59 et comme précisé à cet article.

Les fenêtres à rues seront obligatoirement garnies de stores flous unis en voile suisse ou similaire achetés d'un large bordis. Ces stores devront être de couleur blanche.

SECTION III.

ORDRE INTERIEUR

Article 49.-

Les copropriétaires et occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves; le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

L'emménagement et le déménagement des meubles ne pourront se faire que par l'extérieur au moyen des crochets de levage adhoc. L'accès à la toiture pour ces emménagements et déménagements devra être demandé trois jours à l'avance au gérant.

Toutes dégradations commises à la toiture ou à d'autres parties de l'immeuble, au cours des déménagements, seront à supporter par le propriétaire en cause et sur simple demande à lui adressée par le gérant avec facture justificative.

Dans le cas où l'importance du déménagement serait partrop minime, il sera autorisé de passer par la cage d'escalier pour autant que l'absolue nécessité s'en fasse sentir et sur présentation d'un permis signé par le gérant.

L'intéressé devra également supporter sur simple demande lui adressée par le gérant avec pièces justificatives, le coût des dégâts commis.

Article 50.-

Les parties à passage commun, notamment : l'entrée et le hall du rez de chaussée, les zones de non-bâti se, l'escalier, la cage d'escalier et les paliers devront être maintenus libres en tout temps à la circulation; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quel que ce soit, sauf ce qui a été prévu par le constructeur.

le dégagement du rez de chaussée etc.

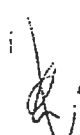
Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les jouets et voitures d'enfants, et autres véhicules.

Article 51.-

Il ne pourra être fait dans les couloirs, sur les paliers communs, aucun travail de ménage, tels que brossage des tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures etcetera///...

Article 52.-

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres

22. 
matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et étanchés.

Article 53.-

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

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

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

SECTION VI.

MORALITE-TRANQUILLITE.-

Article 54.-

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de radio, de télévision et pick up est autorisé, mais il est rappelé au sujet des postes de radio et de télévision que l'assemblée générale fixera à la simple majorité un règlement d'ordre intérieur pour leur utilisation.

Toutefois les occupants seront tenus d'éviter que

le fonctionnement de ces instruments et appareils n' incommoder les occupants de l'immeuble spécialement entre vingt-deux heures et huit heures du matin.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils ou moteurs électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur autre que les petits moteurs actionnant certains appareils professionnels et ménagers et ceux des appareillages communs ne pourront être placés dans l'immeuble.

Article 55.-

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

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

Article 56.-

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

SECTION V.

ASCENSEUR.

Article 57.-

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix. Il en sera de même en ce qui concerne la fermeture des portes de l'immeuble.

Les garages ne devront pas contribuer aux frais d'entretien et de réparation de l'ascenseur, ni de consommation d'électricité pour l'ascenseur.

SECTION VI.

DESTINATION DES LOCAUX.

4.
Article 58.-

Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle; toutefois, ils pourront être affectés à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même exclusivement à l'exercice d'une telle profession.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement.

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

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînerait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, et les autres parties communes; le titulaire de la profession libérale aurait à s'entendre avec le gérant pour fixer par un forfait l'indemnité due à la communauté pour cet usage, dans la mesure où il dépasserait la normale.

Les garages sont destinés en principe à garer les voitures automobiles ~~servant~~ ^{servant} au transport de personnes, à l'exclusion de toute voiture ou véhicule de location comme taxis et autres.

Les voitures servant à la fois au transport de personnes et de marchandises, genre stations-gar sont autorisées; il en est de même des camionnettes légères.

Ils peuvent également servir à garer des motocyclettes avec ou sans side car, et tous autres véhicules à moteur servant au transport de personnes, ainsi que des bicyclettes (toujours à l'exclusion de tous véhicules de location) et des voitures d'enfant.

Il pourra également y être entreposé du mobilier des archives et des provisions à l'exclusion de toutes marchandises quelconques servant au commerce.

L'entrée et la sortie des véhicules doivent se

 
particulières

faire aussi silencieusement que possible pour éviter de troubler la jouissance des occupants de l'immeuble; à cet égard notamment l'emploi des appareils avertisseurs est interdit de même que l'échappement des moteurs sans silencieux efficaces.

Les conducteurs ne pourront non plus produire de la fumée ou faire tourner leurs moteurs aux fins de mise au point ou autre but similaire

Les portes des garages ne pourront rester ouvertes que pendant le temps nécessaire à l'entrée et à la sortie des véhicules.

Les caves sont destinées à l'usage normal résultant de cette appellation.

Article 59.-

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée, de faire de la publicité sur l'immeuble à quelque endroit que ce soit.

Aucune inscription ne pourra être faite ou placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs ou dans l'escalier, entrée, hall et dégagements communs, autre que celle prévue par l'assemblée. Cependant il est permis d'apposer sur la porte de l'appartement, ou à côté d'elle, une plaque du modèle uniforme autorisé par l'assemblée ou prévu par le constructeur indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

le constructeur.

Sur l'appareil parlaphone, il sera permis de placer une plaque du modèle uniforme autorisé par l'assemblée ou prévu par le constructeur indiquant le nom de l'occupant.

Ceux qui exercent une profession libérale pourront également avoir sur les trumeaux de la porte d'entrée, à l'endroit prévu par le constructeur ou prescrit par l'assemblée, une plaque du modèle prévu également par le constructeur ou admis par l'assemblée. Cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, ses jours et heures de visite et l'étage qu'il occupe.

Au surplus, chacun disposera d'une boîte aux lettres sur cette boîte peut figurer le nom du titulaire. Cette inscription sera du modèle uniforme prescrit par l'assemblée ou prévu par le constructeur.

Article 60.-

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

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

SECTION VII.

CHAUFFAGE CENTRAL ET SERVICE D'EAU CHAUDE.

Article 61.-

Le service de chauffage central fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire peut légitimement prétendre avoir en toute période de l'année, mais suivant les possibilités techniques de l'installation, une température d'ambiance d'au moins vingt un degrés dans les living, et dans les chambres. Au cas où cette température d'ambiance ne serait pas atteinte, le propriétaire, locataire ou occupant intéressé pourra exiger la mise en marche ou la hausse du chauffage, mais toujours suivant les possibilités techniques de celui-ci, de manière à atteindre la température d'ambiance dont question.

Le service d'eau chaude fonctionne toute l'année.

La participation aux frais des services de chauffage central et d'eau chaude, est obligatoire pour tous les copropriétaires à l'exception des garages, que les copropriétaires utilisent ou non le chauffage central et l'eau chaude, et ce suivant les règles ci-après.

Les frais d'entretien, de réparation, de nettoyage et autres frais généralement quelconques (à l'exclusion des frais de consommation) relatifs à ces services, seront-----

ront répartis entre les copropriétaires, à l'exception des garages, proportionnellement au nombre de quotités possédées par eux dans la copropriété.

Quant aux frais de consommation, ils seront répartis entre les copropriétaires à l'exception des garages, savoir :

- pour le chauffage central :

vingt pour cent au prorata du nombre de leurs quotités dans la copropriété; le solde, soit quatre-vingts pour cent suivant les indications fournies par leurs calorimètres.

- pour le service d'eau chaude :

suivant les indications fournies par leurs compteurs volumétriques et au prix qui sera fixé par l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix.

Il est précisé, en ce qui concerne les calorimètres, qu'il ne sera pas tenu compte des différences de grandeur des radiateurs d'un étage par rapport à un autre. Au cas où les calorimètres seraient supprimés, les frais de consommation seront alors répartis dans leur intégralité entre les copropriétaires, à l'exclusion des garages, au prorata du nombre de millièmes possédés par eux dans la copropriété.

SECTION VIII.

GENS D'OUVRAGE.

Article 62.-

Les gens d'ouvrage seront engagés par le gérant et congédiés par lui, après en avoir référé au conseil de gérance.

Article 63.-

Le service de ces gens d'ouvrage comportera tout ce qui est d'usage en la matière.

Ils devront en général faire tout ce que le gérant leur commandera pour l'accomplissement normal de leur service.

Article 64.-

Le salaire des gens d'ouvrage sera fixé par l'assemblée générale.

Les gens d'ouvrage n'ont d'ordre à recevoir que du

gérant.

Article 65.-

Le gérant sera tenu de congédier et de remplacer les gens d'ouvrage en fonction si le conseil de gérance ou l'assemblée générale le décide.

A défaut du gérant, la congé sera signifié par un membre du conseil de gérance ou un délégué de l'assemblée.

SECTION IX.

GERANCE.

Article 66.-

Le conseil de gérance est composé du président et des deux assessseurs, dont question à l'art. 20.

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 générale, ordonne les travaux indispensables mais non urgents et peut donner ordre au gérant de congédier et de remplacer les gens d'ouvrage.

Le conseil de gérance surveille les achats de combustibles, se fait remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assure de la qualité et de la quantité du combustible fourni.

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et régulier de l'ascenseur.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

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

En cas de partage des voix, la voix du président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès-verbal sera signé par les membres présents.

Article 67.-

Le gérant est élu par l'assemblée générale, il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

Article 68.-

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

Il surveille les gens d'ouvrage, leur donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables mais non urgentes, et celles ordonnées par les assemblées générales.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Article 69.-

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

Article 70.-

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

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décident des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

Article 71. - Il est rappelé que le gérant présente
 ---Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit la décharge s'il y a lieu.

Trimestriellement, il présente 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 la provision est fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations, et au remplacement des appareillages communs.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée; à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

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

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

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

Si l'appartement ou le garage du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire, le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

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

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

SECTION X.
CHARGES COMMUNES.

Article 72.-

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes, et en ce qui concerne les frais du chauffage central et du service d'eau chaude dont la répartition est faite comme indiqué à l'article 61 et ce qui est dit à l'article 57 concernant l'ascenseur.

Telles sont les dépenses de l'eau, et de l'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes, le salaire des gens d'ouvrage, du gérant, éventuellement du secrétaire, les versements légaux à la sécurité sociale, les frais d'achat d'entretien et de remplacement du matériel mobilier commun, boîtes à lettres, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les fournitures de bureau, la correspondance, la consommation de courant électrique pour l'ascenseur, l'abonnement d'entretien de celui-ci etc....

Il est toutefois fait exception au principe :

1) comme déjà précisé ci-dessus en ce qui concerne les dépenses relatives au chauffage central (article 61) et à l'ascenseur (article 57).

2) en ce qui concerne la répartition d'eau et d'électricité des parties communes et des garages et de l'abonnement des compteurs y afférents, qui est réglée comme suit :

- pour l'eau des parties communes et des garages :

il est prévu un compteur unique dont l'abonnement et les consommations seront supportées, savoir :

- un/quinzième par chaque des garages numéros 1 à 7 inclus, deux/quinzièmes par le garage numéro 8, et les six/quinzièmes restants par les autres coproprié-

* des frais de consommation

[Signature]

taires et à répartir entre eux en proportion du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété;

- pour l'électricité des garages et des parties communes il est également prévu un compteur unique dont l'abonnement et les consommations seront supportés, savoir :

- un/trente-deuxième par chacun des garages et les vingt/quatre/trente-deuxième restants par les autres copropriétaires à répartir entre eux en proportion du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété.

Il est expressément stipulé que les garages ne pourront utiliser le compteur d'électricité dont question que pour l'éclairage.

Article 73.-

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

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

Il en sera de même de l'article suivant.

SECTION XI.

DISPOSITIONS GENERALES.

Article 74.-

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant es-qualité, sur l'interprétation ou l'exécution du présent règlement général de copropriété, le litige sera soumis à l'assemblée générale au degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, le litige sera déféré à un arbitre conformément à la clause compromissoire insérée dans l'acte de base auquel est annexé le présent règlement.

En cas de désaccord entre copropriétaires, il sera agi comme dit à la même clause compromissoire.

33-

Les poursuites en paiement de provision des sommes dues
à la gérance seront soumise au juge compétent.

Signé " *no veristur* " par Monsieur Gustaaf Morael
et le Notaire Lambert à Bruxelles, pour être annexé à
l'acte de base reçu ce jour par le Notaire soussigné.
Le vingt-deux février mil neuf cent soixante-six.

Approuvé la
re de seize
gnes sans éci
ture.

P. Morael

Ph
4

Enregistré à Woluwé-St-Pierre A.C. et Successions
le 25 février 1966 V^o 10 F^o 35 Case 9

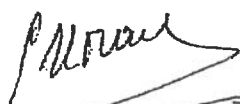
Dix sept rôles cinq renvois
Reçu cent francs (100 F.)

Le Receveur.

[Signature]

L. VERMAELLEN

5-11133



Echelle: 1/200.

Enregistré à Woluwé-St-Pierre A.C. et Successions
le 25 février 1966 V^o 10 F^o 35 — Case 9

Reçu un rôle sans renvoi
cont francs / 100 F.

Le Receveur,



L. VERMAELEN