

JD - Acte n° 22 424

ACTE DE BASE.

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-TROIS.

Le seize novembre.

Devant Nous, Jean-Luc INDEKEU, Notaire résidant à Bruxelles.

A COMPARU :

Laquelle comparante, représentée comme dit est, préalablement au statut immobilier qui fait l'objet du présent acte, nous a exposé ce qui suit:

TITRE I. EXPOSE PREALABLE.

La comparante est propriétaire du bien immobilier suivant :

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN.

Sixième division.

Un immeuble à appartements, sis "Rue de Menin," où elle porte le numéro 10, cadastré ou l'ayant été section D partie du numéro 148/E/7, pour une superficie d'après mesurage de nonante centiares.

Tel que ce bien est figuré et teinté en orange sous le lot A.1 d'un plan dressé par Monsieur Philippe WINSSINGER, géomètre-expert Immobilier, à Bruxelles, le vingt-cinq août mil neuf cent nonante-trois, lequel plan restera annexé aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE.

CONDITIONS SPECIALES

Les titres de propriété antérieurs ne contiennent pas de conditions spéciales.

La société comparante, représentée comme dit est, déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes concernant le bien prédécrit, et que personnellement, elle n'en a conféré aucune.

TITRE II. - ACTE DE BASE.Section I. - Généralités.

Cet exposé fait, la comparante, désirant placer l'immeuble prédécrit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée comme prévu à l'article 577 bis du Code Civil, a repris le notaire soussigné, en vue d'opérations juridiques distinctes, d'en dresser l'acte de base avec règlement de copropriété.

Le bien se compose d'un rez-de-chaussée et de trois étages.

Chaque appartement doit constituer une propriété distincte, avec comme accessoire, une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés.

A cet effet, la comparante nous a remis les plans de l'immeuble, qui resteront ci-annexés, après avoir été signés "ne varietur" par la comparante, représentée comme dit est, et nous, Notaire.

Section II. - Description des parties communes et privatives:  
PARTIES COMMUNES.

E436072

Deuxième  
feuille

Handwritten signature or initials at the bottom right of the page.

Les parties communes sont divisées en millièmes attribués aux locaux privatifs dans les proportions des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Conformément à la loi, les parties communes ne sont point sujettes à partage. Elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés dont elles sont l'accessoire et seulement pour les quotes-parts attribuées à ces propriétés dans la chose commune.

Les parties communes de l'immeuble comportent :

- les fondations, l'ossature en béton (piliers, poutres, hourdis, et caetera ...), les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture; les appuis des balcons et fenêtres; tous les éléments qui ont trait à l'ornementation extérieure de la façade, même s'ils dépendent des parties privatives; en ce qui concerne les terrasses, la chape d'étanchéité faisant partie du gros-oeuvre au même titre que le béton du hourdis qu'elle protège; les trottoirs, grilles et soubassements; toutes les couvertures et toitures communes; les corniches, gouttières, descentes des eaux pluviales et sterfputs; le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires; les raccordements généraux des eaux, gaz et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs; les descentes des eaux ménagères, des eaux de salles de bains, les chutes sanitaires et la ventilation de ces dispositifs, y compris les aéras; en un mot, toutes les canalisations de toute nature intéressant la communauté, à l'exception des parties de ces conduites et canalisations privatives ou servant à leur usage exclusif;

- les entrées avec leurs portes, les halls, les escaliers, les enduits, peintures et décorations de la cage d'escalier y compris la face extérieure des portes d'entrée des appartements; les minuteriers, les dégagements, les locaux destinés aux compteurs, ainsi que tous accessoires et tuyauteries communes de distribution; tous les dispositifs d'éclairage des parties communes, l'ouvreporte automatique, le parlophone et ses accessoires;

- le terrain sur lequel est érigé l'immeuble;

- et en général, tout ce qui n'est pas spécifiquement privatif et destiné à l'usage commun des copropriétaires.

#### PARTIES PRIVATIVES.

##### AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE.

L'entrée carrossable, desservant l'atelier se trouvant à l'arrière, tel que cet atelier est figuré en couleur jaune et sous le lot A2 dudit plan, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'entrée proprement dite, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent/millièmes (100/1.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

##### AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE.

L'appartement dénommé "appartement 1" ou "A1" comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

Un hall, un living, une cuisine, chambre de chauffe, une salle de bains avec water-closet, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :



E436072

deuxième  
feuille.

*My*  
*C*

Les trois cent/millièmes (300/1.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE:

L'appartement dénommé "appartement 2" ou "A2", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living, une cuisine, chambre de chauffe, une salle de bains avec water-closet, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les trois cent/millièmes (300/1.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE.

L'appartement dénommé "appartement 3" ou "A3", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

Un hall, un living, une cuisine, chambre de chauffe, une salle de bains avec water-closet, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée:

Les trois cent/millièmes (300/1.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

**Section III. - Modifications.**

Il est permis aux propriétaires actuels et futurs de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure d'une entité privative.

Ils pourront aussi réunir ou séparer des entités privatives se trouvant à des niveaux différents, mais adjacents par plancher et plafond, pour en faire des entités duplex, sous réserve de ce qui est prévu au règlement de copropriété dont question ci-après.

Toutefois, toutes les modifications ci-dessus ne pourront changer le nombre total des entités ci-dessus déterminées, ni le nombre des millièmes des parties communes y affectées, sous réserve de ce qui est prévu au règlement de copropriété.

De plus, les modifications ci-avant prévues ne pourront nuire en rien à la structure ou à la solidité de l'immeuble.

Les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées en principe à l'usage d'habitation ou à l'exercice d'une profession libérale.

**Section IV. - Servitudes.**

1./ L'accès à l'atelier situé à l'arrière (lot A2 dudit plan) se fera par l'entrée carrossable, étant le lot A1 dudit plan.

Les propriétaires, les occupants, leurs clients et/ou leurs invités, auront, dès lors, accès à l'atelier par la porte et l'entrée carrossable figurés sous liséré orange dudit plan.

La copropriété de l'immeuble, objet du présent acte, sis "Rue de Menin, 10", souffrira de manière perpétuelle de ces droits de passage, de jour comme de nuit.

2./ L'entrée et l'escalier pour les appartements du premier, deuxième et troisième étages, sont situés au rez-de-chaussée de la maison sise "Rue de Menin, 12".

Les propriétaires, les occupants, leurs clients et/ou leurs invités, auront, dès lors, accès aux appartements par la porte, l'entrée et l'escalier figurés sur ledit plan.

La copropriété de l'immeuble, objet du présent acte, sis "Rue de Menin, 10", jouira de manière perpétuelle de ces droits de

passage, de jour comme de nuit.

Tous frais relatifs à l'entretien et la réparation de l'entrée et l'escalier, y compris les portes, seront supportés par les propriétaires des appartements des premier, deuxième et troisième étages, à l'exception de la remise en état des lieux au cas où les dégâts auraient été provoqués par les propriétaires du bien sis Rue de Menin, 12, ou une personne déterminée qui aura alors à en supporter seule le coût.

Les décisions quant à la réparation du passage et l'exécution des travaux seront prises par une assemblée d'une part des propriétaires du bien sis Rue de Menin, 10, et d'autre part par les propriétaires du bien sis Rue de Menin, 12.

A défaut d'accord entre tous les propriétaires, ceux-ci auront à choisir un tiers arbitre qui statuera en amiable compositeur sans être tenu de respecter les règles de la procédure d'arbitrage.

Les frais de cet arbitrage seront supportés par moitié d'une part par les propriétaires du bien rue de Menin, 10, et d'autre part par les propriétaires du bien sis rue de Menin, 12.

Les servitudes sous 1./ et 2./ resteront rattachées au fonds en quelques mains qu'elles puissent passer.

Tous actes déclaratifs ou translatifs de propriété, de jouissance, ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance des stipulations dont question ci-avant et qu'il s'engage à s'y conformer et à les respecter.

#### TITRE III. - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Désirant prévenir toutes difficultés entre elle et ses successeurs à tous titres, dans les rapports de voisinage et de copropriété, la comparante a établi un règlement déterminant les droits et obligations des propriétaires ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur.

Ce règlement général de copropriété demeurera ci-annexé.

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

La comparante, représentée comme dit est, reconnaît sa signature au bas de ce document et réitère son contenu.

#### TITRE IV. - DISPOSITIONS FINALES.

##### **Tableau récapitulatif des parties communes.**

Un tableau récapitulatif des parties communes restera ci-annexé, après avoir été signé "ne varietur" par la comparante, représentée comme dit est et nous, Notaire.

##### **Vente des biens privés.**

Le transfert des biens privés dans l'immeuble se réalisera par une vente pure et simple ayant pour objet le bien privé proprement dit avec ses quotités indivises dans le terrain et les parties communes.

##### **Frais de l'acte de base.**

La quote-part des acquéreurs dans les frais de l'acte de base

et ses annexes constituant une charge commune et répartie comme telle, est fixée forfaitairement à soixante francs par millième.

né la **Election de domicile.**

de Pour l'exécution des présentes, la comparante fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

ots DONT ACTE.

e. Fait et passé à Bruxelles.

Et lecture faite, la comparante, représentée comme dit est, a signé avec nous, Notaire.

Enregistré le *premier décembre 1930* *Monsieur - Vois*  
à Bruxelles, 1<sup>er</sup> bureau de l'enregistrement  
Vol. 127 fol. 8 case 16 Rôles trois Renvois 1/1  
Reçu .....

**Mille francs**

Le Receveur, de

*(2.000)*

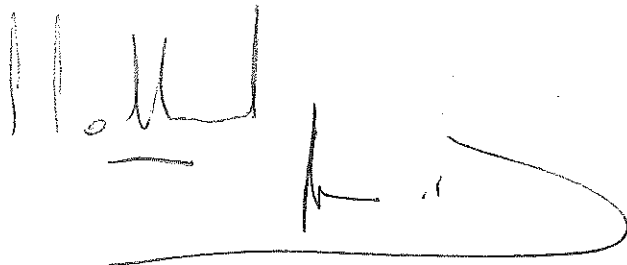
*Deschacht*  
**DESCHACHT G.**

REPARTITION DES CHOSES COMMUNES.

Les millièmes dans les choses communes sont répartis comme suit :

Locaux privatifs	Quotités des parties communes
<hr/>	
<u>Rez-de-chaussée :</u>	
- l'entrée carrossable : cent/millièmes.	100/1.000,-
<u>Premier étage :</u>	
- Appartement "A1" : trois cent/millièmes.	300/1.000,-
<u>Deuxième étage :</u>	
- Appartement "A2" : trois cent/millièmes.	300/1.000,-
<u>Troisième étage :</u>	
- Appartement "A3" : trois cent/millièmes.	300/1.000,-
	<hr/>
	1.000/1.000,-

Ne valent ~~pour~~ <sup>pour</sup> déduire annexé à  
un acte reçu par Maître Jean-Luc INDEKEU, notaire  
à Bruxelles, le 16/11/93



Enregistré le *premier*... *décembre*... *1900*... *bonneté - trois*  
à *Bruxelles*, 1<sup>er</sup> bureau de l'enregistrement  
Vol. *24* fol. *30* case *5* Rôles *De Rente* *Cons.*  
Reçu ..... *Mille francs* Le Receveur *di*

*(1.000)*

*Deschacht*  
DESCHACHT G.

premi  
feuille

*M*

ANNEXE  
REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. EXPOSE GENERAL

Article 1.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577bis paragraphe premier du Code Civil, loi du 8 juillet 1924, il est établi, ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime par sa transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2.

Il est en outre arrêté pour valoir entre 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 modification dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne seront point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété et de jouissance d'une partie de l'immeuble.

Article 3.

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

CHAPITRE II. - STATUT DE L'IMMEUBLE.

Section 1. - Copropriété indivise et propriété privative.

Article 4.

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les propriétaires chacun pour une fraction.

Les propriétés privatives sont dénommées appartements.

Article 5.

Les parties communes sont divisées en millièmes répartis entre les appartements dans les proportions des valeurs respectives de éléments privatifs.

La répartition des parties communes entre chaque élément privatif fixe la mesure de l'intervention des éléments privatifs (appartements) dans les dépenses communes.

Il est toujours permis :

1. - De réunir deux appartements se trouvant à des niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond pour former un appartement duplex, grâce à un ou plusieurs escaliers privés intérieurs; les quotités afférentes aux deux appartements réunis seront additionnées.

1 bis. - Il est également permis de séparer un appartement duplex, pour former des appartements séparés, situés sur un seul niveau; les quotités seront redistribuées entre les nouveaux

appartements par les soins du Notaire détenteur de la minute de l'acte de base.

2. - D'enlever d'un appartement, une pièce ou partie de pièce pour l'incorporer à l'appartement se trouvant à un autre niveau et vice-versa; dans ce cas, les quotités seront redistribuées entre les nouveaux éléments par les soins du Notaire détenteur de la minute de l'acte de base.

3. - De modifier la distribution intérieure des appartements.

4. - Après avoir effectué les modifications ci-dessus envisagées, il est encore permis de revenir à la conception première ou à toute autre, compatible avec la solidité et la technique du bâtiment.

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

Il est formellement stipulé que quelle que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des parties privatives, notamment par suite des modifications ou 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 dans l'acte de base ne peut être modifiée que par l'assemblée générale statuant à l'unanimité des propriétaires et des voix.

#### Article 7.

Les parties communes de l'immeuble sont la présente énumération n'étant qu'exemplative et non limitative : le sol ou terrain, la cour basse, le jardin et les terrasses, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc...), les gros murs de façade, de pignon, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres mais non les garde-corps, les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, égout, sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements servant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements, l'isolation acoustique, les conduites de cheminée, le toit.

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 grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

#### Article 8.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement à l'exception des choses communes et notamment le plancher, le parquet ou tout autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat, en connexion avec le hourdis qui est en partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour, les persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privés et se trouvant à leur usage exclusif, les installations

sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage et autres revêtements, la décoration intérieure, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et qui est d'usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative, mais qui est exclusivement à son usage, par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etc...

Chacun des propriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés et d'en disposer 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 des copropriétaires peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

#### Article 9.

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à l'unanimité et sous la surveillance de l'architecte désigné par l'assemblée générale des propriétaires statuant à l'unanimité, dont les honoraires sont à charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

#### Article 10.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble même s'il s'agit de chose privée ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix de la totalité de l'immeuble.

Il en sera notamment de même des portes d'entrée des appartements, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et volets, et de toutes les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

#### Article 11.

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphone sans fils et de radiovision et de télévision, mais, à ce sujet, l'assemblée générale fixera à l'unanimité un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

#### Section 2. - Service et administration de l'immeuble.

#### Article 12.

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, sous réserve de l'accord de l'assemblée générale.

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

copropriétaires.

Article 13.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble pour autant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 14.

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 soient présents, représentés ou non.

Article 15.

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 convoque.

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

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

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

Article 16.

Les convocations seront 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 au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

Si une première 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 au plus; les décisions prises par cette assemblée seront valables quelque soit le nombre de copropriétaires présents et représentés.

Article 17.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque; tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour.

Article 18.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il assistera alors avec voix consultative et non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat d'un ou de plusieurs copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant serait 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

Troisième  
feuille.

copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel de jouissance y compris le locataire, s'il n'a reçu un mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place.

Quand un locataire est mandataire, il ne peut représenter que son bailleur-propriétaire de l'appartement qu'il tient en location de lui.

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

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

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

#### Article 19.

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle déterminera à l'unanimité des voix, son président. Il peut être réélu.

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes et en cas d'égalité, au plus âgé d'entr'eux.

#### Article 20.

Les décisions sont prises à la majorité des voix.

#### Article 21.

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

Le gérant devra communiquer ces comptes un mois au moins à l'avance aux copropriétaires et le président a mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en formulant leurs propositions.

Tous les semestres, le gérant doit faire parvenir à chaque propriétaire son compte particulier.

Les copropriétaires lui signaleront les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

#### Article 22.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signé par les propriétaires qui en font la demande.

Tout copropriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement 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 3. - Répartition des charges et recettes communes.

A. - Entretiens et réparations.

Article 23.

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes aux dépenses de conservation, d'entretien et éventuellement de renouvellement des parties communes ainsi qu'aux frais de consommation relatifs à ces parties communes.

Article 24.

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

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leur appartement 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'élément privatif si la chose est nécessaire.

A défaut d'exécuter cette prescription, le contrevenant sera tenu de payer tous frais rendus nécessaires pour accéder à l'élément privatif.

Les copropriétaires devront supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

B. IMPOTS.

Article 25.

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 26.

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 les responsabilités seraient engagées, tiers ou copropriétaires.

Article 27.

Dans le cas où un propriétaire augmenterait les charges communes à son profit personnel, il devra supporter seule cette augmentation.

C. - Recettes.

Article 28.

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

Section 4. - Assurance et reconstruction.

Article 29.

L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes sera faite à la même compagnie pour tous les propriétaires par les soins du gérant, outre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les sommes

Quatrième  
feuille.

M  
A

à déterminer par l'assemblée générale.

Toutefois, les contrats d'assurance en cours seront continués jusqu'à leur expiration en tant qu'assurances collectives.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires. Il acquittera les primes comme choses 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 quant il sera demandé pour la conclusion de ces assurances et 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 30.

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

### CHAPITRE III. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

#### Article 31.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale, à l'unanimité des voix.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble est subrogé dans les droits et obligations résultant des prescriptions de ce même livre.

Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

#### Section 1. - Entretien.

#### Article 32.

Les travaux de peinture aux façades tant principales que postérieures, y compris les châssis et garde-corps devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale suivant un plan établi par et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la maison, sa tenue de bon soin et d'entretien.

#### Article 33.

Les propriétaires ou locataires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramoneur-juré, s'il en est fait usage.

Ils devront en justifier au gérant.

#### Section II. - Ordre intérieur.

#### Article 34.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée et les rampes d'accès, devront être maintenus libres de tous temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les paillassons, vélos, voitures et jouets d'enfant ainsi que tout autre véhicule.

#### Section III. - Moralité - Tranquillité.

#### Article 35.

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

atrième  
ille.

M  
A  
4

Ils devront veiller à ce que la Tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celle des 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 téléphonie sans fil, postes de télévision et pick-up est autorisé. Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements à l'exception de petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

En ce qui concerne l'installation éventuelle d'autres moteurs, l'autorisation de l'assemblée générale statuant à l'unanimité sera nécessaire.

#### Article 36.

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

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

#### Section 4. - Destination des locaux.

##### Article 37.

Les locaux ne pourront être utilisés qu'à l'usage d'habitation, à l'exercice d'une profession libérale ne troublant pas la jouissance des occupants de l'immeuble, ou l'usage de bureaux purement administratifs.

Par exemple, rien n'interdit à un commerçant d'habiter un appartement, d'y avoir un bureau purement administratif.

Exception est néanmoins faite pour le sous-sol et le rez-de-chaussée qui pourront indifféremment être destinés à l'usage de commerce, de bureaux ou d'habitation, pour autant que les prescriptions urbanistiques l'autorise.

#### Section 5. - Charges communes.

##### Article 38.

##### Consommation d'eau, de gaz et d'électricité.

Chacun des copropriétaires aura, dans le cas d'un compteur commun, l'obligation de participer à raison de ses quotités dans les dépenses enregistrées par ce compteur.

Pour l'éclairage du hall et de la cage d'escalier, il y a un compteur.

Dans le cas d'un compteur particulier, chacun paiera sa quote-part.

##### Article 39.

En cas de désaccord entre les copropriétaires, en cas de difficulté au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété, le litige sera d'abord porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, il y aura recours au juge compétent. Les poursuites en paiement se font devant le Juge de Paix.

Cinquième  
feuille

M  
C  
/

Article 40.

Le présent règlement général de copropriété sera transcrit avec l'acte de base.

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble, ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés, qui s'engagent à les respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise. A défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu pour chaque intéressé dans l'immeuble même.

Cinquième  
feuille.

Enregistré le *janvier*.....*décembre*.....*1950* *nonante-trois*  
à Bruxelles, 1<sup>er</sup> bureau de l'enregistrement  
Vol. *21* fol. *30* case *5* Rôles *Cinq* Renvoyé *Sans*  
Reçu ..... *Mille francs* ..... Le Receveur, *di*

*(1.000)*

*Deschacht*  
DESCHACHT G.