



ETUDE  
DE  
**MAITRE ROBERT CORNELIS**  
NOTAIRE  
A ANDERLECHT

10, AVENUE CLEMENCEAU  
TÉLÉPHONES : 21.50.32 - 22.07.28

---

ETRIMO  
" RESIDENCE L'AURORE "

QUAI DE BIESTEBROECK

À  
ANDERLECHT

---

ACTE DE BASE

DU  
PAVILLON 7

---

**« RESIDENCE L'AUORE » — EXTENSION II — PAVILLON 7**

**ACTE DE BASE**

**d'un immeuble à appartements multiples à ériger sous le régime de la division horizontale de la propriété sur le territoire de la commune d'Anderlecht, étant le PAVILLON 7 de la RESIDENCE L'AUORE.**

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-SIX.

LE VINGT-HUIT JUIN.

A Anderlecht, en l'étude.

Devant Nous, **Robert CORNELIS**, notaire résidant à Anderlecht.

**A COMPARU :**

La Société Anonyme « Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières », en abrégé « E.T.R.I.M.O. », dont le siège est à Bruxelles, 49, rue Ducale, immatriculée au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 206.

Société issue de la transformation de la société de personnes à responsabilité limitée « Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières », en abrégé « E.T.R.I.M.O. » aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques Van Wetter à Ixelles, le vingt-quatre décembre mil neuf cent cinquante-six, publié aux annexes du Moniteur Belge du seize janvier mil neuf cent cinquante-sept, sous le numéro 996 et dont les statuts ont été modifiés selon procès-verbaux dressés par le notaire Van Wetter prénommé, le sept février mil neuf cent cinquante-sept, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-deux du même mois sous le numéro 3.143; le notaire Van Wetter prénommé, le vingt-et-un février mil neuf cent cinquante-sept, publié aux annexes du Moniteur Belge des onze/douze mars suivant, sous le numéro 3.986; le notaire Frans Lambert à Bruxelles le onze juillet mil neuf cent cinquante-sept, publié aux annexes du Moniteur Belge des cinq/six août sous le numéro 23.042; le notaire Jacques Bauwens à Bruxelles le seize novembre mil neuf cent cinquante-sept, publié aux annexes du Moniteur Belge du sept décembre suivant, sous le numéro 30.201; le notaire Paul Dulait à Bruxelles substituant ses confrères Maîtres Guy Mourlon-Beernaert à Bruxelles et Jacques Van Wetter à Ixelles, le deux décembre mil neuf cent soixante-et-un, publié aux annexes du Moniteur Belge du cinq janvier mil neuf cent soixante-deux, sous le numéro 248; le notaire Van Wetter prénommé, le cinq décembre mil neuf cent soixante-quatre, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-cinq du même mois, sous le numéro 35.918.

Monsieur Jean-Pierre Segers, directeur de société, demeurant à Uccle, avenue de l'Aulne, 106.

En vertu des pouvoirs lui conférés par le conseil d'administration de la société, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques Van Wetter, résidant à Ixelles, en date du huit octobre mil neuf cent soixante cinq dont une expédition a été transcrite en annexe au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le seize novembre suivant, volume 5.848, numéro 1.

Laquelle comparante, par l'organe de son représentant, a requis le notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit, l'acte de base d'un immeuble à appartements multiples dénommé « RESIDENCE L'AUORE — PAVILLON 7 ».

**CHAPITRE I. — EXPOSE.**

1. La société anonyme ETRIMO est propriétaire du bien ci-après décrit :  
**COMMUNE D'ANDERLECHT.**

Un terrain à bâtir sis quai de Biestebroeck, à l'arrière de l'avenue Frans Van Kalken, cadastré section C, partie des numéros 109c, 111a et 112, contenant en superficie, d'après le mesurage ci-après relaté, trente-sept ares soixante centiares.

Tel et ainsi que ce bien se trouve décrit et figuré en teinte grise au plan avec procès-verbal de mesurage qu'en a dressé Monsieur Jacques Vander Meeren, demeurant à Anderlecht, 3, avenue des Crocus, géomètre-expert immobilier, en date du dix novembre mil neuf cent soixante-cinq lequel plan restera ci-annexé et sera enregistré avec les présentes.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE.**

La société ETRIMO est propriétaire de ce terrain pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, de la société anonyme Crédit Hypothécaire et Immobilier de Belgique, ayant son siège social à Bruxelles, 47, rue Ducale, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le huit juillet mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-sept juillet suivant, volume 5.675, numéro 9.

Ladite société anonyme Crédit Hypothécaire et Immobilier de Belgique en était propriétaire pour l'avoir acquis sous le lot numéro 2.857 de la Commune d'Anderlecht aux termes d'une vente publique clôturée par un procès-verbal d'adjudication dressé par le notaire soussigné le quatorze avril mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-sept juillet suivant, volume 5.676, numéro 6.

Ladite vente publique ayant été ratifiée par le Conseil communal d'Anderlecht en date du dix-huit juin mil neuf cent soixante-quatre.

2. La société ETRIMO a décidé de faire construire sur ce terrain un immeuble à appartements multiples dénommé « RESIDENCE L'AURORE — PAVILLON 7 » et de vendre ces appartements aux amateurs qui se présenteront.

Ce Pavillon forme avec les Pavillons 4, 5 et 6 l'Extension II de la « Résidence L'Aurore ».

3. La société ETRIMO a fait établir par la société anonyme « GROUPE URBANISME », 47, rue Ducale, à Bruxelles, les plans, mesurages et descriptions de la dite construction et l'a chargé d'en faire exécuter les travaux par les entrepreneurs, d'en surveiller l'exécution et de procéder à la réception des travaux.

4. La société ETRIMO, comparante, décide de confier l'exécution des travaux à des entrepreneurs, tant pour le gros-œuvre que pour les travaux de parachèvement, et ce, par corps de métier séparés.

Les entrepreneurs exécuteront ces travaux suivant les documents établis par la société anonyme Groupe Urbanisme, et dont une description sommaire suit ci-après.

5. La société ETRIMO, comparante, a requis le notaire soussigné de dresser le présent acte de base destiné à mettre l'immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en vertu de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

A cet acte de base, qui constitue le foyer juridique de l'opération, sont annexés :

- a) un ensemble de plans de l'immeuble;
- b) le règlement de copropriété;
- c) la description des matériaux employés;
- d) les conditions générales de vente.

6. La date d'achèvement des travaux sera fixée dans chaque acte de vente.

## CHAPITRE II. TERMINOLOGIE - IDENTIFICATION DES APPARTEMENTS.

Des précisions sont ici apportées tant en ce qui concerne la terminologie en usage au présent acte qu'en ce qui concerne l'identification des appartements.

1. Le terme « Pavillon » tel qu'il est ici entendu, désigne un immeuble de plusieurs étages comprenant : trois ailes A-B-C d'un seul tenant et réunissant à chaque étage et dans chacune des trois ailes un maximum de quatre appartements.

Au cours du présent acte, le terme « Pavillon » et le terme « Immeuble » sont réputés synonymes et indifféremment employés l'un pour l'autre.

2. Le côté Avenue est celui qui est orienté vers l'avenue Van Kalken et sur lequel débouchent les halls d'entrée des Pavillons.

Le côté Parc est le côté arrière, opposé au côté Avenue.

3. Tout appartement portant un numéro impair est situé du côté Avenue et tout appartement portant un numéro pair est situé du côté Parc.

4. Les dénominations « gauche » et « droite » sont données du point de vue d'une personne se trouvant du côté Avenue et regardant dans la direction du hall d'entrée du Pavillon.

Du point de vue de la même personne, « l'aile A » occupe le côté gauche, « l'aile B » le centre et « l'aile C » le côté droit.

Dans la description de chacune des ailes, les dites dénominations sont, en outre, données par rapport à une ligne idéale qui couperait chaque aile en son milieu.

5. Un tableau donnant le type et la numérotation de chacun des appartements des trois ailes du Pavillon, ainsi que les quotités indivises revenant à ces appartements et aux garages dans les parties communes des Pavillons et le terrain décrit au premier chapitre demeurera ci-annexé. Il est fait observer que les propriétaires des trente-quatre boxes (garages) devront intervenir dans une mesure à fixer par la société ETRIMO dans les charges communes, afférentes à la Galerie des garages (emplacements) à ériger sur le terrain contigu au Pavillon.

## CHAPITRE III. ANALYSE DES PLANS — DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES DU PAVILLON 7.

Comme il est dit ci-avant, la société comparante a fait établir les plans de construction du Pavillon dénommé « RESIDENCE L'AURORE - PAVILLON 7 », par les soins de la société anonyme « GROUPE URBANISME », ayant son siège social à Bruxelles, 47, rue Ducale, laquelle société est responsable de la conception de ces plans en sa qualité d'architecte ayant signé ces plans.

Ces plans sont les suivants :

### PLAN D'IMPLANTATION.

Ce plan situe l'emplacement du Pavillon 7, objet du présent acte, par rapport à l'avenue Van Kalken au Canal et à l'avenue Zamenhof et en fonction des Pavillons 4, 5 et 8 de la Résidence L'Aurore.

### PLAN DU PREMIER SOUS-SOL OU SOUS-SOL SUPERIEUR DE L'AILE A.

On y remarque :

#### a) des parties communes du Pavillon :

Un hall commun, la cage d'escaliers, les cages d'ascenseurs, deux locaux « compteurs gaz », un local « cabine haute tension », un local « groupe hydrophore », un local « remise », une cave concierge, la galerie des garages, divers couloirs et dégagements.

b) **des parties privatives :**

1) **quarante caves** numérotées de quarante-trois à quatre-vingt inclus, 241 et 242;

2) **quatre garages ou boxes** numérotés de sept à dix inclus, comprenant chacun :

a) **en propriété privative et exclusive :**

Le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

Zéro virgule sept/millièmes indivis dans les parties communes du Pavillon et dans le terrain décrit au premier chapitre.

**PLAN DU DEUXIEME SOUS-SOL OU SOUS-SOL INFERIEUR DE L'AILE A.**

On y remarque :

a) **des parties communes du Pavillon :**

Un hall commun, la cage d'escaliers, les cages d'ascenseurs, un local poubelles, un local laverie, la galerie des garages, divers couloirs et dégagements.

b) **des parties privatives :**

1) **quarante-deux caves** numérotées de un à quarante-deux inclus.

2) **six garages ou boxes** numérotés de un à six inclus, comprenant chacun :

a) **en propriété privative et exclusive :**

Le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

Zéro virgule sept/millièmes indivis dans les parties communes du Pavillon et dans le terrain décrit au premier chapitre.

**PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE DE L'AILE A.**

On y remarque :

a) **des parties communes du Pavillon :**

Le hall d'entrée, le hall commun, la cage d'escaliers, les cages d'ascenseurs, le local pour vélos et voitures d'enfants, situé côté Avenue à droite, la conciergerie située côté Parc à droite comprenant : un hall, une cuisine, un living, deux chambres, un dégagement, un water-closet, une salle de bains.

b) **des parties privatives :**

**Un appartement type III - rez**, situé côté Avenue, à gauche, comprenant :

1) **en propriété privative et exclusive :**

Un hall, une cuisine, un living, trois chambres, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

2) **en copropriété et indivision forcée :**

Quatre virgule huit/millièmes indivis dans les parties communes du Pavillon et dans le terrain décrit au premier chapitre.

**Un appartement type I - rez**, situé côté Parc à gauche, comprenant :

1) **en propriété privative et exclusive :**

Un hall, une cuisine, un living, une chambre, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

2) **en copropriété et indivision forcée :**

Deux virgule sept/millièmes indivis dans les parties communes du Pavillon et dans le terrain décrit au premier chapitre.

**PLAN D'UN ETAGE TYPE DE L'AILE A.**

On y remarque :

a) **des parties communes du Pavillon :**

Un hall commun, la cage d'escaliers, les cages d'ascenseurs.

b) **des parties privatives :**

**Un appartement type III**, situé côté Avenue à gauche, comprenant :

1) **en propriété privative et exclusive :**

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, trois chambres, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

2) **en copropriété et indivision forcée :**

Cinq/millièmes indivis dans les parties communes du Pavillon et dans le terrain décrit au premier chapitre.

**Un appartement type II b**, situé côté Avenue, à droite, comprenant :

1) **en propriété privative et exclusive :**

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

2) **en copropriété et indivision forcée :**

Quatre virgule un/millième indivis dans les parties communes du Pavillon et dans le terrain décrit au premier chapitre.

**Un appartement type I**, situé côté Parc, à gauche, comprenant :

1) **en propriété privative et exclusive :**

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, une chambre, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

2) **en copropriété et indivision forcée :**

Deux virgule neuf/millièmes indivis dans les parties communes du Pavillon et dans le terrain décrit au premier chapitre.

**Un appartement type II**, situé côté Parc, à droite, comprenant :

1) **en propriété privative et exclusive :**

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

2) **en copropriété et indivision forcée :**

Trois virgule neuf/millièmes indivis dans les parties communes du Pavillon et dans le terrain décrit au premier chapitre.

**PLAN DE LA TOITURE DE L'AILE A.**

On y remarque les parties communes suivantes :

La cage d'escaliers, la machinerie des ascenseurs, un séchoir, les poutrelles de déménagement.

**PLAN DU PREMIER SOUS-SOL OU SOUS-SOL SUPERIEUR DE L'AILE B.**

On y remarque :

a) **des parties communes du Pavillon :**

Un hall commun, la cage d'escaliers, les cages d'ascenseurs, deux locaux « compteurs de gaz », un local remise, un cave conciergerie, la galerie des garages, divers couloirs et dégagements.

b) **des parties privatives :**

1) **quarante caves** numérotées de cent vingt-trois à cent soixante inclus, 245 et 246.

2) **six garages** ou **boxes** numérotés de dix-sept à vingt-deux, comprenant chacun :

a) **en propriété privative et exclusive :**

Le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

Zéro virgule sept/millièmes indivis dans les parties communes du Pavillon et dans le terrain décrit au premier chapitre.

### PLAN DU DEUXIEME SOUS-SOL OU SOUS-SOL INFERIEUR DE L'AILE B.

On y remarque :

a) **des parties communes du Pavillon :**

Un hall commun, la cage d'escaliers, les cages d'ascenseurs, un local « pou-  
belles », un local « laverie », la galerie des garages, divers couloirs et dégagements.

b) **des parties privatives :**

1) **quarante-deux caves** numérotées de quatre-vingt-et-un à cent vingt-deux  
inclus.

2) **six garages** ou **boxes** numérotés de onze à seize inclus, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

Le garage proprement dit avec la porte ou volet.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

Zéro virgule sept/millièmes indivis dans les parties communes du Pavillon et  
dans le terrain décrit au premier chapitre.

### PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE DE L'AILE B.

On y remarque :

a) **des parties communes du Pavillon :**

Le hall d'entrée, le hall commun, la cage d'escaliers, les cages d'ascenseurs,  
le local pour vélos et voitures d'enfants situé côté Avenue à droite, la conciergerie  
située côté Parc à droite, comprenant : un hall, une cuisine, un living, deux chambres,  
un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

b) **des parties privatives :**

**Deux appartements type II - rez**, situés à gauche, mais l'un côté Avenue et  
l'autre côté Parc, comprenant chacun :

1) **en propriété privative et exclusive :**

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

2) **en copropriété et indivision forcée :**

Trois virgule six/millièmes indivis dans les parties communes du Pavillon et  
dans le terrain décrit au premier chapitre.

### PLAN D'UN ETAGE TYPE DE L'AILE B.

On y remarque :

a) **des parties communes du Pavillon :**

Un hall commun, la cage d'escaliers, les cages d'ascenseurs.

b) **des parties privatives :**

**Deux appartements type II B**, situés côté Avenue, l'un à gauche, l'autre à droite,  
comprenant chacun :

1) **en propriété privative et exclusive :**

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

2) **en copropriété et indivision forcée :**

Quatre virgule un/millième indivis dans les parties communes du Pavillon et  
dans le terrain décrit au premier chapitre.

**Deux appartements type II**, situés côté Parc, l'un à gauche, l'autre à droite,  
comprenant chacun :

1) **en propriété privative et exclusive :**

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

2) **en copropriété et indivision forcée :**

Trois virgule neuf/millièmes indivis dans les parties communes du Pavillon et  
dans le terrain décrit au premier chapitre.

### **PLAN DE LA TOITURE DE L'AILE B.**

On y remarque les parties communes suivantes :

La cage d'escaliers, la machinerie des ascenseurs, un séchoir, les poutrelles de déménagement.

### **PLAN DU PREMIER SOUS-SOL OU SOUS-SOL SUPERIEUR DE L'AILE C.**

On y remarque :

#### **a) des parties communes du Pavillon :**

Un hall commun, la cage d'escaliers, les cages d'ascenseurs, deux locaux « compteurs gaz », un local « remise », une cave concierge, la galerie des garages, divers couloirs et dégagements.

#### **b) des parties privatives :**

1) **quarante caves** numérotées de deux cent trois à deux cent quarante inclus, 251 et 252.

2) **six garages** ou **boxes** numérotés de vingt-neuf à trente-quatre inclus, comprenant chacun :

##### **a) en propriété privative et exclusive :**

Le garage proprement dit avec la porte ou volet.

##### **b) en copropriété et indivision forcée :**

Zéro virgule sept/millièmes indivis dans les parties communes du Pavillon et dans le terrain décrit au premier chapitre.

### **PLAN DU DEUXIEME SOUS-SOL OU SOUS-SOL INFERIEUR DE L'AILE C.**

On y remarque :

#### **a) des parties communes du Pavillon :**

Un hall commun, la cage d'escaliers, les cages d'ascenseurs, un local « pou-belles », un local « laverie », la galerie des garages, divers couloirs et dégagements.

#### **b) des parties privatives :**

1) **quarante-deux caves** numérotées de cent coixante-et-un à deux cent deux inclus.

2) **six garages** ou **boxes** numérotés de vingt-trois à vingt-huit inclus, comprenant chacun :

Zéro virgule sept/millièmes indivis dans les parties communes du Pavillon et dans le terrain décrit au premier chapitre.

### **PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE DE L'AILE C.**

On y remarque :

#### **a) des parties communes du Pavillon :**

Le hall d'entrée, le hall commun, la cage d'escaliers, les cages d'ascenseurs, le local pour vélos et voitures d'enfants, situé côté Avenue à gauche, la conciergerie située côté Parc à gauche, comprenant : un hall, une cuisine, un living, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

#### **b) des parties privatives :**

**Un appartement type II G - rez**, situé côté Avenue, à droite, comprenant :

##### **1) en propriété privative et exclusive :**

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

##### **2) en copropriété et indivision forcée :**

Quatre virgule un/millième indivis dans les parties communes du Pavillon et dans le terrain décrit au premier chapitre.

**Un appartement type I G - rez**, situé côté Parc, à droite, comprenant :

##### **1) en propriété privative et exclusive :**

Un hall, une cuisine, un living, une chambre à coucher, une salle de bains, un water-closet.



**2) en copropriété et indivision forcée :**

Trois virgule quatre/millièmes indivis dans les parties communes du Pavillon et dans le terrain décrit au premier chapitre.

**PLAN D'UN ETAGE TYPE DE L'AILE C.**

On y remarque :

**a) des parties communes du Pavillon :**

Un hall commun, la cage d'escaliers, les cages d'ascenseurs.

**b) des parties privatives :**

**Un appartement type II b**, situé côté Avenue, à gauche, comprenant :

**1) en propriété privative et exclusive :**

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

**2) en copropriété et indivision forcée :**

Quatre virgule un/millième indivis dans les parties communes du Pavillon et dans le terrain décrit au premier chapitre.

**Un appartement type II G**, situé côté Avenue, à droite, comprenant :

**1) en propriété privative et exclusive :**

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

**2) en copropriété et indivision forcée :**

Quatre virgule deux/millièmes indivis dans les parties communes du Pavillon et dans le terrain décrit au premier chapitre.

**Un appartement type II**, situé côté Parc, à gauche, comprenant :

**1) en propriété privative et exclusive :**

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

**2) en copropriété et indivision forcée :**

Trois virgule six/millièmes indivis dans les parties communes du Pavillon et dans le terrain décrit au premier chapitre.

**Un appartement type I G**, situé côté Parc, à droite, comprenant :

**1) en propriété privative et exclusive :**

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

**2) en copropriété et indivision forcée :**

Trois virgule six/millièmes indivis dans les parties communes du Pavillon et dans le terrain décrit au premier chapitre.

**PLAN DE LA TOITURE DE L'AILE C.**

On y remarque les parties communes suivantes :

La cage d'escalier, la machinerie des ascenseurs, un séchoir, les poutrelles de déménagement.

PLAN DE LA FAÇADE COTE AVENUE DE L'AILE A.

PLAN DE LA FAÇADE COTE AVENUE DE L'AILE B.

PLAN DE LA FAÇADE COTE AVENUE DE L'AILE C.

PLAN DE LA FAÇADE COTE PARC DE L'AILE A.

PLAN DE LA FAÇADE COTE PARC DE L'AILE B.

PLAN DE LA FAÇADE COTE PARC DE L'AILE C.

PLAN DE LA FAÇADE LATERALE DE L'AILE A.

PLAN DE LA FAÇADE LATERALE DE L'AILE C.

PLAN DE LA COUPE DU PAVILLON 7 DE LA « RESIDENCE L'AURORE ».

**CHAPITRE IV.  
SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES.**

**1. CONDITIONS SPECIALES RESULTANT DU TITRE DE PROPRIETE.**

Tous les successeurs, à quelque titre que ce soit, de la société comparante seront subrogés dans les droits et obligations résultant des conditions spéciales prévues dans le titre de propriété.

**La vente publique prérapplée du quatorze avril mil neuf cent soixante-quatre** a été faite aux clauses et conditions du cahier des charges arrêté par le Conseil communal d'Anderlecht, le vingt-neuf juillet mil neuf cent trente-sept, transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-sept décembre suivant, volume 2.869, numéro 11, lequel cahier des charges a été modifié et dont les modifications ont été approuvées par le Conseil communal d'Anderlecht, en date des vingt-sept décembre mil neuf cent soixante-deux, vingt-deux décembre mil neuf cent soixante et vingt-cinq mars mil neuf cent cinquante-quatre.

La même vente publique contient les stipulations suivantes ici textuellement reproduites :

« Les constructions à ériger sur le terrain vendu seront conformes aux dispositions du plan général et des plans particuliers d'aménagement établis dans le cadre d'urbanisation en vigueur.

» En ce qui concerne les terrains situés rue du Broeck et avenue Frans Van Kalken, les adjudicataires devront se conformer aux prescriptions urbanistiques et aux règlements différentiels y afférents, dont un exemplaire demeurera ci-annexé.

» L'administration communale précise que le coût de la voirie, de l'égout et des trottoirs n'est pas compris dans le prix de vente des terrains communaux.

» Le service communal de la bâtisse, 6, rue Van Lint, deuxième étage, peut fournir tous renseignements relatifs au montant de ces travaux remboursables à la Commune; le service communal des Finances peut donner toutes informations quant aux modalités de paiement par annuités conformément au règlement des taxes sur les pavages et égouts. »

Les acquéreurs d'appartements devront se soumettre à ces charges, clauses et conditions pour autant que celles-ci soient encore d'application après la construction de l'immeuble à appartements multiples, objet du présent acte.

Ils devront payer leur quote-part dans les taxes d'égouts, voirie, trottoirs et autres que la Commune serait en droit de réclamer ultérieurement pour les travaux exécutés par elle.

La société comparante reconnaît avoir connaissance de ces charges, clauses et conditions et dispenser le notaire instrumentant de les reproduire plus amplement aux présentes.

Il est ici fait observer qu'aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire André Belmans à Anderlecht le onze mai mil neuf cent soixante-six, la Commune d'Anderlecht et la société ETRIMO ont acté que les surfaces « sociales » et « classe moyenne » de la phase A lot 2857 sont modifiées comme suit :

1) Phase A « social » : surface prévue trente-quatre mille cent vingt-cinq mètres carrés (34.125 m<sup>2</sup>); surface à exécuter : quinze mille quatre cent cinquante mètres carrés (15.450 m<sup>2</sup>);

2) Phase A « classe moyenne » : surface prévue : treize mille trois cent onze mètres carrés (13.311 m<sup>2</sup>); surface à exécuter : trente et un mille neuf cent quatre-vingt-six mètres carrés (31.986 m<sup>2</sup>).

**2. LOI DU VINGT-NEUF MARS MIL NEUF CENT SOIXANTE-DEUX.**

La loi organique du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux relative à l'Aménagement du Territoire et à l'Urbanisme est d'application aux terrains dont il s'agit.

La société comparante déclare à ce sujet avoir obtenu des autorités compétentes les pouvoirs nécessaires.

### **3. OBSERVATIONS RELATIVES AUX CONDITIONS GENERALES DE VENTE.**

Ainsi qu'il est dit ci-avant, les conditions générales de vente sont annexées au présent acte de base.

Elles sont en principe identiques à celles qui figureront dans les conventions particulières de vente.

Toutefois, si la société ETRIMO était amenée à apporter des modifications aux conditions générales de vente, ces modifications ne pouvant être annexées au présent acte de base, seules seraient d'application les conditions reprises dans les conventions particulières de vente.

### **4. CHAUFFAGE INDIVIDUEL AU GAZ AVEC DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE.**

Chaque appartement faisant partie du Pavillon, objet du présent acte, sera pourvu d'une installation de chauffage individuel au gaz, comprenant la distribution d'eau chaude.

Les frais de chauffage du hall d'entrée de l'immeuble seront réputés charges communes.

#### **Réserve.**

Toutefois, la société ETRIMO se réserve expressément le droit de modifier sans l'intervention des copropriétaires et sans aucun recours de ceux-ci contre elle, ce système de chauffage et de distribution d'eau chaude.

Dans cette éventualité et en cas d'installation d'un système de chauffage commun, la répartition des frais entre les copropriétaires se fera au prorata des quotités des parties communes de l'immeuble, celles des garages exclues.

La société ETRIMO se réserve, en outre, le droit :

- 1) d'imposer éventuellement un contrat de fourniture de combustible pour une première période de dix ans et ce, à des conditions normales;
- 2) de confier éventuellement l'entretien des installations individuelles à une firme spécialisée, que la société ETRIMO pourra librement désigner pour une première période de dix ans.

#### **Divers.**

Si, par suite de circonstances atmosphériques, le Pavillon ou certains locaux du Pavillon devaient être chauffés avant que les futurs propriétaires d'appartements aient pu en obtenir la jouissance, le service de ce chauffage sera assuré à l'initiative de la société ETRIMO, qui en récupérera les frais à charge des copropriétaires.

La ventilation de ces frais de chauffage sera équitablement arrêtée par la dite société en fonction des données de fait.

### **5. PASSAGE DES CANALISATIONS, DES GAINES ET DES CONDUITES DE CHEMINÉES, VOIRIE, DESTINATION DES LOCAUX.**

La société comparante déclare constituer à titre de servitude perpétuelle et gratuite, au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont l'immeuble est constitué, le droit de passage pour toutes canalisations, gaines et conduites de cheminées nécessaires à l'exécution et aux achevements de locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

Cette servitude existera également pour toutes les canalisations généralement quelconques qui devront traverser l'ensemble des terrains sur lesquels seront érigés les pavillons de l'Extension II tant pour desservir l'Extension II que les autres Extensions de cet ensemble architectural.

Dans le même ordre d'idées, la société ETRIMO se réserve le droit d'aménager sur le terrain qui servira à la réalisation de l'ensemble dénommé « Extension II », et

ce, à titre de servitude perpétuelle moyennant participation aux frais d'entretien et de réparations par les usagers :

- 1) des chemins et routes tant pour les piétons que pour tous véhicules;
- 2) toutes canalisations souterraines généralement quelconques avec taque sur chambres de visite permettant l'accès aux tuyauteries et ces routes et canalisations pourront desservir tant l'« Extension II » de la « Résidence L'Aurore » que les autres Extensions, et ce à titre de servitude perpétuelle et gratuite.

La société ETRIMO se réserve également le droit d'utiliser tout le sous-sol du terrain à l'effet d'y construire des emplacements de parking qui seront privatifs et qu'elle se réserve de vendre ou de louer.

Ces emplacements pourraient ne pas avoir de quotités dans le terrain et formeraient, dans ce cas, un tout avec les appartements auxquels ils seraient attachés et dont ils constitueraient l'accessoire.

La société ETRIMO se réserve de même le droit de construire dans ces sous-sols des stations service débitant le carburant nécessaire aux voitures avec installation de réparation, d'entretien et de lavage des voitures.

Elle se réserve d'y aménager tous autres locaux à destination commerciale généralement quelconques, tels que ateliers de teinturerie, de lessivage et autres.

Les locaux commerciaux seraient privatifs au même titre que les garages et pourraient être vendus ou loués comme eux.

La société comparante se réserve également d'apporter à tel ou tel appartement qu'elle décidera les aménagements requis pour l'exploitation d'un commerce.

La société ETRIMO se réserve aux effets du présent paragraphe le droit de modifier les plans d'aménagement des jardins, le plan actuel étant donné à titre purement indicatif.

L'aménagement à ciel ouvert, l'emplacement de parking est prévu.

Il appartiendra au conseil de gérance des jardins d'en fixer les modalités de jouissance.

## 6. SERVITUDES.

1) Il est constitué à titre perpétuel et gratuit à charge du terrain et des sous-sols, objet du présent acte, une servitude de passage pour piétons, véhicules, animaux et objets généralement quelconques à travers le terrain et les galeries des dits sous-sols, tant au profit des Pavillons de la « Résidence L'Aurore » et des Extensions et des éléments qui composeront ces pavillons, qu'au profit des terrains et sous-sols afférents à ces derniers.

2) Il est, en outre, stipulé que tout propriétaire, occupant ou ayant cause d'un élément des futurs Pavillons de la « Résidence L'Aurore » et de ses Extensions pourra toujours et à titre gratuit faire usage des emplacements de parking non couverts, qui seront éventuellement aménagés sur le terrain, objet du présent acte.

Réciproquement, tout propriétaire, occupant ou ayant cause d'un élément des présents Pavillons aura toujours le droit de faire usage gratuitement des emplacements de parking non couverts qui seront éventuellement aménagés sur le terrain contigu afférent aux futurs Pavillons de la « Résidence L'Aurore » et de ses Extensions.

3) Enfin, comme condition essentielle et sans laquelle la vente des éléments composant les présents Pavillons ne serait pas consentie, il est stipulé que la société ETRIMO se réserve à titre personnel :

1) le droit d'ériger et de maintenir gratuitement en quelque endroit du terrain prédécrit et pour la durée qui lui conviendra, mais au plus tard jusqu'à la date d'achèvement complet des Pavillons de la « Résidence L'Aurore » et de ses Extensions éventuelles, un bungalow destiné à ses propres services;

2) le droit pour ses représentants et pour toute personne agréée par elle de se

rendre en tout temps et pendant la même période, à ce bungalow, de traverser à cet effet, à pied ou à l'aide de tout véhicule, le dit terrain et de maintenir les véhicules en stationnement sur le terrain;

3) le droit pour ses représentants, agents et toute personne physique ou morale agréée par elle, et ce, jusqu'à la date d'achèvement complet des Pavillons de la « Résidence L'Aurore » et de ses Extensions éventuelles, de traverser gratuitement la présente propriété, à pied ou au moyen de tous genres de véhicules pour les besoins de la construction des futurs Pavillons de la « Résidence L'Aurore » et de ses Extensions, de même que pour les nécessités des services de la société ETRIMO appelés à fonctionner sur le terrain des dits Pavillons.

#### **7. EQUIPEMENT DES LAVERIES.**

La société comparante se réserve le droit exclusif en dehors de toute intervention des copropriétaires ou de l'assemblée des copropriétaires, de choisir le matériel d'équipement de la laverie dans chacune des trois ailes du présent pavillon et de procéder à son installation et à son aménagement dans les dits locaux.

#### **8. PARC.**

L'immeuble, objet du présent acte, fait partie d'un ensemble urbanistique dénommé « Résidence L'Aurore - Extension II », lequel comprend le Pavillon 7 et autres.

Le jardin, tant devant que derrière le bâtiment, est destiné à faire partie d'un parc unique avec les terrains entourant les autres immeubles qui feront partie de l'ensemble.

Ce parc, qui sera aménagé par la société ETRIMO, aura un caractère architectural. Il sera conçu et exécuté en dehors de toute intervention des copropriétaires.

Le surplus du parc sera aménagé au plus tard après l'achèvement du dernier bloc d'immeubles à appartements multiples, composant l'ensemble urbanistique.

L'entretien de ce parc ou de la partie exécutée sera à charge de la copropriété des immeubles à appartements multiples, composant l'ensemble urbanistique, chacun des immeubles intervenant au prorata du nombre d'appartements qu'il comporte.

La société ETRIMO sera en droit de maintenir sa publicité jusqu'à l'achèvement complet du parc.

La remise à la copropriété de tout ou partie du parc sera faite indépendamment de la réception définitive des parties communes intégrées dans les bâtiments.

##### **Destination.**

Le parc a été fait pour donner de la joie aux habitants des immeubles qui l'entourent.

Le parc est aussi le point de contact humain entre tous les occupants de l'immeuble.

C'est parce qu'il est le symbole d'une compréhension mutuelle qu'il doit être entretenu, soigné, aimé comme la représentation de ce symbole.

##### **Usage du parc.**

Le parc est à l'usage des propriétaires et de leurs invités. Il est destiné au repos et aux jeux, qui seront déterminés par la suite.

Il ne pourra jamais y être entreposé des éléments autres que ceux qui ont été prévus par le plan initial.

Le parc est commun aux immeubles qui contribuent à son entretien.

La plaine de sable éventuelle servira aux enfants.

##### **Plantations.**

Celles-ci comportent les arbres, les haies, les pelouses, les fleurs.

Ces plantations seront entretenues à frais communs par les immeubles comme dit ci-avant.

### **Administration.**

La gestion de ce parc sera assurée par un comité formé par les présidents des conseils de gérance des différents immeubles : ils forment le conseil de gestion du parc.

Ce comité sera présidé par l'un de ses membres élu entre eux à la simple majorité.

Ce comité se réunit sur la convocation et sous la présidence de son président ou, en cas d'empêchement de ce dernier, d'un membre du comité désigné par ses collègues et ce, chaque fois que l'intérêt l'exige ou chaque fois qu'un des membres ou le gérant le demande.

En cas de non-convocation par le président ou son remplaçant, la convocation est valablement faite par le gérant ou un membre du comité. Les convocations sont faites huit jours à l'avance par lettre recommandée à la poste.

La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise à son destinataire contre décharge.

Le gérant (dont question ci-après) sera également convoqué aux réunions du comité mais il n'y assistera qu'avec voix consultative.

S'il n'y a pas urgence, le comité ne sera pas convoqué entre le premier juillet et le premier septembre.

Pour que les délibérations soient valables, le comité doit réunir la moitié au moins de ses membres ayant voix délibérative.

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle séance sera convoquée au plus tôt dans la quinzaine et au plus tard dans le mois de la première et à cette séance, il sera valablement statué quel que soit le nombre des membres présents ou représentés.

Tout membre peut, par écrit ou par télégramme, donner mandat à un de ses collègues, ou au gérant, de le représenter; dans ce cas, le gérant aura la voix délibérative de son mandant.

Toutefois, aucun membre ne peut représenter plus d'un de ses collègues, idem pour le gérant.

Chaque membre dispose d'une voix.

Les décisions sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées. En cas de partage, la proposition est rejetée.

Les délibérations du comité sont consignées dans des procès-verbaux signés par les membres présents.

Les mandats éventuels y sont joints.

Les procès-verbaux sont inscrits dans un registre ad hoc.

Les copies ou extraits sont signés par le président du comité ou par deux de ses membres.

Le comité désignera un gérant pour la gestion du parc et fixera ses émoluments.

Toutefois, le premier gérant du parc, en l'occurrence la société anonyme « Gestions et Mandats », sera nommée pour une durée de dix ans par la société anonyme ETRIMO.

Cette dernière fixera ses attributions et ses émoluments qui seront déterminés d'une façon indépendante de ceux du gérant de l'immeuble.

Il sera désigné par le gérant, un gardien-jardinier qui aura l'entretien et la bonne conservation de l'ensemble tant des plantations que des jeux éventuels.

Ce gardien sera sous l'autorité du gérant qui pourra également le révoquer et le remplacer.

Ses émoluments seront fixés par le comité et à charge des différents immeubles.

**Police.**

a) Le gérant a la police du parc. Il a le gardien-jardinier pour faire respecter les instructions qu'il donnerait pour la bonne conservation du parc.

b) Le parc est mis sous la protection de l'ensemble des propriétaires. Les infractions seront frappées de sanctions qui seront fixées par le comité de gestion du parc.

c) Règlement du parc.

Un règlement du parc sera rédigé par le comité de gestion. Ce règlement devra être observé par tous les occupants du secteur.

**Entretien.**

L'entretien du parc sera réparti entre les différents Pavillons au prorata du nombre d'appartements et dans chaque Pavillon la quote-part lui incombant sera répartie comme charge commune.

C'est, notamment, avant qu'il n'y ait un jardinier, la tonte des pelouses, la taille des arbres, l'entretien des plantations.

Lorsqu'il y aura un jardinier, celui-ci devra tondre les pelouses au moins douze fois par an.

Les fleurs et autres ornements seront pris à l'extérieur pour conserver au parc l'ensemble urbanistique qui convient.

L'attention est attirée sur le fait que le parc constitue le plus bel ornement de l'ensemble et que, dès lors, il doit conserver son caractère par un entretien convenable.

Le gérant répartit les dépenses entre les Pavillons, y compris les frais du gardien, des ornements et plantes et des fleurs qui doivent être achetés à l'extérieur, et ce au prorata du nombre d'appartements.

Tout ce qui précède et concerne le parc est stipulé à titre de servitude à charge du Pavillon faisant l'objet du présent acte et au profit des Pavillons devant compléter l'ensemble urbanistique dont question et ce, à charge de réciprocité.

**9. ANTENNES.**

La société ETRIMO pourra placer entre autres sur la toiture une antenne de télévision et/ou de radio, commune à l'ensemble urbanistique.

Cette antenne sera entretenue aux mêmes conditions que le parc. Elle pourra servir à tous les immeubles de la « Résidence L'Aurore ».

**10. GERANCE.**

Le gérant dont question au Règlement Général de copropriété ci-annexé, sera choisi pour la première fois par la société ETRIMO, qui pourra désigner pour ce, une personne physique ou morale.

La mission de ce premier gérant commencera dès la prise de possession d'une conciergerie et se terminera dix ans après la réception définitive des dernières parties communes de l'ensemble urbanistique.

La société ETRIMO choisit d'ores et déjà en qualité de gérant la société anonyme « Gestions et Mandats », 49, rue Ducale, à Bruxelles, laquelle disposera de la signature banque et compte de chèques postaux.

La société « Gestion et Mandats » pourra déléguer telle personne de son choix auprès de la copropriété pour exercer la fonction de gérant, avec tous pouvoirs qu'elle estimera convenir.

Ce délégué pourra être révoqué et remplacé en tout temps par la société « Gestions et Mandats » sans qu'elle doive en référer ou en justifier en quoi que ce soit auprès de la copropriété.

Les fonctions de la société « Gestions et Mandats » prendront cours dès que le président des copropriétaires sera nommé.

Ses émoluments par mois sont fixés comme suit :

- Nonante francs pour un appartement type I;
- Cent cinq francs pour un appartement type II;
- Cent quinze francs pour un appartement type III;
- Cent francs pour un appartement type I G;
- Cent dix francs pour un appartement type II b;
- Cent dix francs pour un appartement type II G;
- Cent cinquante francs pour un appartement résidentiel;
- Septante-cinq francs pour un flat;
- Trente-cinq francs pour un garage;
- Trente-cinq francs pour un emplacement de parking couvert.

En cas de modification dans les types d'appartements en vertu des droits que s'est réservée la société ETRIMO au chapitre III, la rémunération du gérant sera souverainement fixée par la société ETRIMO, en fonction des modifications dont question.

Les émoluments ci-dessus du gérant sont fixés sur base de l'index moyen des prix de détail du Royaume du mois de juin mil neuf cent soixante-six, étant de cent trente points virgule zéro huit, cet index étant conventionnellement l'index en vigueur au moment de la signature du présent acte.

Toute modification de ce taux dans le sens de la hausse ou de la baisse donnera lieu, ipso facto et automatiquement, au réajustement en plus ou en moins des émoluments dont question et ce, à raison de deux et demi pour cent de majoration ou de diminution des montants mensuels originaires ci-dessus fixés, par tranches de deux points et demi d'augmentation ou de diminution de l'index par rapport au taux de cent trente et un points virgule zéro huit (131,08 points).

#### 11. EXCLUSIVITE.

A titre de servitude de « ne pas faire » réciproque entre tous les locaux commerciaux du rez-de-chaussée, ceux-ci pourront faire l'objet d'une exclusivité commerciale.

La société venderesse se réserve donc le droit d'accorder certaines exclusivités opposables à tous, tant propriétaires ou locataires du Pavillon 7 que des Pavillons encore à ériger par ETRIMO. Il est fait remarquer que, suivant acte reçu par le notaire Cornelis soussigné le vingt-neuf décembre mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trois février suivant, volume 5391, numéro 17, la société ETRIMO a accordé aux acquéreurs de l'appartement numéro cent quarante-neuf (149) sis au rez-de-chaussée de la « Résidence L'Aurore - Pavillon 9 », une exclusivité pour salon de coiffure pour dames, opposable à tous, tant propriétaires que locataires des rez-de-chaussées des dits Pavillons 9 et suivants.

Les acquéreurs des appartements et des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée du Pavillon 7, faisant l'objet du présent acte de base, ainsi que leurs héritiers et ayants droit à tous titres, y compris les locataires, devront respecter la clause d'exclusivité prérappelée et seront subrogés dans tous les droits et obligations en résultant.

#### 12. VOIRIE.

Pour la voirie existante et pour les voiries nouvelles, dont les autorités communales décideraient l'exécution, voirie bordant ou desservant l'immeuble, les copropriétaires auront à régler les annuités qui seront prévues par le règlement taxe de la commune.

Ces annuités seront payées par les copropriétaires au même titre et de la même façon que les charges communes et suivant les divisions qui seront établies pour l'ensemble urbanistique.



### 13. CABINE DE TRANSFORMATION.

Le local cabine haute tension qui se trouve en sous-sol de l'aile A est destiné à assurer la distribution de courant à différents pavillons ou éventuellement d'autres immeubles.

Le local où elle sera installée devra subir cette destination à titre de servitude perpétuelle et gratuite.

La société ETRIMO se réserve expressément le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique un local situé en sous-sol pour une durée de nonante-neuf ans, moyennant une redevance annuelle de un franc, à la Commune d'Anderlecht, pour l'exploitation de ses propres services de distribution d'électricité et aux clauses et conditions à convenir entre la société ETRIMO et la dite commune.

Tous les acquéreurs d'un élément privatif devront supporter les conséquences résultant de cette convention de bail emphytéotique éventuel, et ce par le fait même de leur acquisition.

### 13bis. SERVICE DES EAUX.

1) Les abonnements au Service des Eaux, tant pour les parties privatives de la bâtisse que pour les parties communes, sont souscrits en commun par les propriétaires.

2) Le gérant souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

3) Tous les avis de paiement seront envoyés au gérant, sauf, le cas échéant, ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au Service des Eaux.

4) Chaque année au mois de décembre, le gérant fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année, en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

5) Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le constructeur de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

### 14. TOITURE.

La toiture sur l'immeuble est formée d'une terrasse.

A l'exception des séchoirs, cette terrasse toiture n'est pas accessible, sauf pour les nécessités de son entretien et de ses réparations, ainsi que pour les nécessités d'entretien et des réparations des machineries des ascenseurs, des têtes de cheminées, les débouchés de ventilation, de l'antenne collective éventuelle de télévision et caetera ainsi que pour toutes autres nécessités communes, telles par exemple que l'accès aux poutrelles de déménagement.

L'usage des séchoirs sera réglementé par l'assemblée générale.

### ACCES AUX EGOUTS.

Les copropriétaires doivent donner accès par les parties communes, et éventuellement par leurs locaux privés (spécialement les garages), pour toutes réparations, entretien et nettoyage des égouts.

### 15. ASSURANCES.

La société ETRIMO contractera pour la première fois pour le compte de la copropriété, pour un terme maximum de dix ans et pour les capitaux qu'elle avisera auprès d'une compagnie de son choix, les diverses assurances dont question au règlement général de copropriété ci-annexé.

Les copropriétaires devront obligatoirement continuer ces assurances, et en payer les primes.

#### 16. **CONCIERGE.**

La société ETRIMO engagera elle-même aux conditions qu'elle avisera pour le compte de la copropriété les trois premiers concierges pour une période maximum d'un an.

#### 17. **CAVES.**

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes de l'immeuble, et sont les accessoires permanents des appartements auxquels elles sont rattachées.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local en abattant les cloisons qui les séparent, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord de l'architecte de l'immeuble.

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 en rien les quotités indivises qu'ont dans les parties communes les appartements dont les caves sont aliénées ou échangées.

Il est interdit d'entreposer dans les caves et garages des denrées et matières périssables ainsi que tous objets pouvant se détériorer par suite d'humidité ou autre cause, ou qui normalement ne sont pas entreposés dans ces locaux.

Il est précisé que tous dépôts ou entrepôts qui seraient faits dans les dits locaux, au mépris des règles qui précèdent, le seront aux risques et périls du déposant, sans recours contre la société ETRIMO.

#### 18. **DROIT DE DIVISION.**

La société ETRIMO se réserve le droit de diviser un ou plusieurs étages autrement qu'il n'est prévu sur les plans annexés au présent acte.

Elle pourra le faire sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, que ce soit de son propre chef avant la vente, soit après celle-ci, à la demande d'un acquéreur, mais il ne pourra jamais y avoir plus de quatre appartements par niveau et par aile.

Les dits plans sont donnés à titre de simples renseignements, et tant que les constructions ne seront pas complètement achevées, ils pourront toujours être modifiés à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des copropriétaires; ces modifications ne pourront davantage diminuer le cube ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus; plus spécialement, le comparant se réserve le droit jusqu'à l'achèvement des constructions, d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul, de subdiviser les appartements, et dès lors, d'en ventiler les quotités, d'en modifier la distribution intérieure, de modifier la surface des parties communes, tels que les halls ou dégagements communs pour permettre, éventuellement, d'agrandir un appartement ou de créer des caves supplémentaires ou des locaux privatifs; ces modifications ne sont citées que comme exemple et la société pourra, aux fins ci-dessus, effectuer tous travaux voulus, y compris aux parties communes.

De plus, les cotes et mesures portées sur les plans sont donnés à titre purement indicatif, toute différence entre les mesures réelles et celles portées sur les plans, ne donnera lieu à aucune indemnité pour autant que cette différence n'excède pas deux pour cent.

### 19. DISPOSITIONS RELATIVES A LA LIVRAISON ET A L'AGREATION DEFINITIVE DES PARTIES COMMUNES.

La livraison des parties communes aura lieu par la remise des clés au président du Conseil de Gérance, à la date fixée par le vendeur et en tout état de cause avant la livraison des parties privatives aux différents copropriétaires.

Cette remise des clés sera constatée par un procès-verbal de livraison des parties communes, signé par le président du Conseil de Gérance et par le vendeur, à l'intervention du délégué de la société anonyme « GROUPE URBANISME ».

Si, au moment de la livraison des parties communes, certains travaux ou réfections restaient à faire, le délégué de la société anonyme « GROUPE URBANISME » aura comme mission de les consigner dans un procès-verbal qui sera annexé au procès-verbal de livraison, sous la dénomination « **Annexes au procès-verbal de livraison des parties communes** ».

Cette annexe énumérera les travaux et réfections restant à faire et fixera le délai dans lequel ils seront effectués.

A l'expiration du délai ci-dessus, la société anonyme « GROUPE URBANISME » convoquera le président du Conseil de Gérance et le délégué de la société anonyme ETRIMO, vendeur, et procédera au recolement des parties communes, qu'il consignera dans un **procès-verbal de recolement**.

Si, pour une raison quelconque, les entrepreneurs n'avaient pas exécuté en tout ou en partie les travaux et réfections indiquées à l'« annexe au procès-verbal de livraison des parties communes », la société anonyme « GROUPE URBANISME » est conventionnellement et irrévocablement habilitée à déterminer les travaux restant à faire et à en établir l'estimation.

Cette estimation fera l'objet d'un décompte dont le montant sera porté au débit des entrepreneurs défaillants et versé aux copropriétaires.

En cas d'absence ou de refus de signer de l'une des parties convoquées, le délégué de la société anonyme « GROUPE URBANISME » procédera seul au recolement des parties communes, en actant soit l'absence, soit le refus de signer, et signifiera le procès-verbal de recolement aux parties par ministère d'huissier.

La signification du procès-verbal de recolement vaudra agréation définitive.

#### ELECTION DE DOMICILE.

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

#### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

#### DONT ACTE.

Fait et passé date et lieu que dessus.

Lecture faite, la société comparante, représentée comme dit est, a signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enrgistré à Anderlecht 1, le 12 juillet 1966.

Volume 210, folio 11, case 15.

Quatorze rôles, neuf renvois.

Reçu : cent francs.

Le Receveur (signé) : W. LIBOTON.

**PREMIERE ANNEXE.**  
**REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.**

**TABLE DES MATIERES**

**CHAPITRE 1 - EXPOSE GENERAL.**

- ARTICLE 1. - STATUT DE L'IMMEUBLE.  
 ARTICLE 2. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.  
 ARTICLE 3. - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

**CHAPITRE 2. - STATUT DE L'IMMEUBLE.**

SECTION I.

**Copropriété indivise et propriété privative.**

- ARTICLE 4. - DIVISION DE L'IMMEUBLE.  
 ARTICLE 5. - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.  
 ARTICLE 6. - MODIFICATIONS AUX PARTIES PRIVATIVES.  
 ARTICLE 7. - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.  
 ARTICLE 8. - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.  
 ARTICLE 9. - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.  
 ARTICLE 10. - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.  
 ARTICLE 11. - VOLETS - PERSIENNES.  
 ARTICLE 12. - TELEPHONE SANS FIL - RADIOVISION - TELEPHONE.

SECTION II.

**Service et Administration de l'Immeuble.**

- ARTICLE 13. - CONCIERGE.  
 ARTICLE 14. - GERANT - NOMINATION ET ATTRIBUTIONS.  
 ARTICLE 15. - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.  
 ARTICLE 16. - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.  
 ARTICLE 17. - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE.  
 ARTICLE 18. - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.  
 ARTICLE 19. - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.  
 ARTICLE 20. - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.  
 ARTICLE 21. - PRESIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLEES.  
 ARTICLE 22. - BUREAU.  
 ARTICLE 23. - LISTE DE PRESENCE.  
 ARTICLE 24. - MAJORITE.  
 ARTICLE 25. - NOMBRE DES VOIX.  
 ARTICLE 26. - QUORUM DE PRESENCE.  
 ARTICLE 27. - COMPTES DE GESTION.  
 ARTICLE 28. - PROCES-VERBAUX.

SECTION III.

**Répartition des charges et recettes communes.**

**A. Entretien et Réparations.**

- ARTICLE 29. - CONTRIBUTION.  
 ARTICLE 30. - FORFAIT.  
 ARTICLE 31. - CATEGORIES.  
 ARTICLE 32. - REPARATIONS URGENTES.  
 ARTICLE 33. - TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

ARTICLE 34. - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRA-  
NANT UNE AMELIORATION OU UN AGREMENT.

ARTICLE 35. - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.

**B. Impôts - Responsabilité civile - Charges.**

ARTICLE 36. - IMPOTS.

ARTICLE 37. - REPARTITION DES CHARGES.

ARTICLE 38. - AUGMENTATION DES CHARGES.

**C. Recettes.**

ARTICLE 39. - RECETTES.

SECTION IV.

**ASSURANCES - RECONSTRUCTIONS.**

ARTICLE 40. - ASSURANCES COMMUNES.

ARTICLE 41. - SURPRIMES.

ARTICLE 42. - EXEMPLAIRES.

ARTICLE 43. - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.

ARTICLE 44. - AFFECTATION DES INDEMNITES.

ARTICLE 45. - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.

ARTICLE 46. - ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS.

**CHAPITRE 3. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**

ARTICLE 47. - MAJORITE.

ARTICLE 48. - PROCES-VERBAUX.

SECTION I.

**Entretien.**

ARTICLE 49. - TRAVAUX D'ENTRETIEN.

SECTION II.

**Aspect.**

ARTICLE 50. - ESTHETIQUE.

SECTION III.

**Ordre intérieur.**

ARTICLE 51. - BOIS - CHARBON.

ARTICLE 52. - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE 53. - TRAVAUX DE MENAGE.

ARTICLE 54. - INSTALLATION DU GAZ.

ARTICLE 55. - ANIMAUX.

SECTION IV.

**Moralité - Tranquillité.**

ARTICLE 56. - OCCUPATION EN GENERAL.

ARTICLE 57. - BAUX.

ARTICLE 58. - ECHANGES DE CAVES.

ARTICLE 59. - CHARGES MUNICIPALES.

SECTION V.

**Ascenseur.**

ARTICLE 60. - USAGE.

SECTION VI.

**Destination des locaux.**

ARTICLE 61. - DESTINATION DES APPARTEMENTS.

- ARTICLE 62. - PUBLICITE.  
ARTICLE 63. - DEPOTS INSALUBRES.

SECTION VII.

**Concierge.**

- ARTICLE 64. - DESIGNATION ET CONGE.  
ARTICLE 65. - TRAVAUX DU CONCIERGE.  
ARTICLE 66. - LOGEMENT ET SALAIRE.

SECTION VIII.

**Gérance.**

- ARTICLE 67. - CONSEIL DE GERANCE.  
ARTICLE 68. - NOMINATION DU GERANT.  
ARTICLE 69. - ATTRIBUTIONS DU GERANT.  
ARTICLE 70. - COMPTE DU GERANT.  
ARTICLE 71. - PROVISIONS.

SECTION IX.

**Charges communes.**

- ARTICLE 72. - DETERMINATION.  
ARTICLE 73. - EAU - GAZ - ELECTRICITE.  
ARTICLE 74. - MODIFICATIONS.

SECTION X.

**Règlement relatif aux garages.**

- ARTICLE 75. - OCCUPATION.  
ARTICLE 76. - OBLIGATIONS DES OCCUPANTS.

SECTION XI.

**Parc commun.**

- ARTICLE 77. - DESTINATION.  
ARTICLE 78. - MODIFICATIONS.  
ARTICLE 79. - USAGE DU PARC.  
ARTICLE 80. - SURPRIME.  
ARTICLE 81. - PLANTATIONS.  
ARTICLE 82. - GARDIEN-JARDINIER.  
ARTICLE 83. - POLICE.  
ARTICLE 84. - ENTRETIEN.  
ARTICLE 85. - GERANT.

SECTION XII.

**Parking.**

- ARTICLE 86. - USAGE.

SECTION XIII.

**Dispositions générales.**

- ARTICLE 87. - LITIGES.
-

## **REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE**

### **CHAPITRE 1. - EXPOSE GENERAL.**

#### **ARTICLE 1. - STATUT DE L'IMMEUBLE.**

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

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

#### **ARTICLE 2. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**

Il est, en outre, arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quel titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et au détail 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. - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.**

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

### **CHAPITRE 2. - STATUT DE L'IMMEUBLE.**

#### **SECTION I.**

#### **Copropriété indivise et propriété privative.**

#### **ARTICLE 4. - DIVISION DE L'IMMEUBLE.**

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

Les propriétés privatives sont dénommées « appartements », « garages » et « caves ».

Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain renoncent purement et simplement au droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux :

- 1) aux parties privatives dont ils ont acquis la propriété entière et exclusive;
- 2) aux quotités indivises afférentes à ces mêmes parties privatives dans les parties communes de l'immeuble ou dans certaines d'entre elles.

#### **ARTICLE 5. - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.**

Comme dit à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement, les parties communes sont divisées en mille/millièmes, en ce compris le terrain.

#### **ARTICLE 6. - MODIFICATIONS AUX PARTIES PRIVATIVES.**

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 quelcon-

que de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotités, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des propriétaires.

Au cas où un copropriétaire acquiert deux appartements et les réduit en un seul, il aura toujours le droit de la diviser par la suite en deux appartements distincts, en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement deux appartements d'un même niveau ou de réunir deux appartements de niveau différent, mais se touchant par le plancher et le plafond de façon à former un appartement duplex; dans ces deux cas, les quotités attachées aux deux appartements réunis seront additionnées.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin; dans ce cas, le réajustement du nombre des quotités des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire détenteur de la minute de l'acte de base, sur les indications de l'architecte, le total des quotités attachées aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des quotités attachées aux deux appartements de type normal.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison, mais il ne pourra jamais y avoir plus de douze appartements par niveau pour les trois ailes du Pavillon réunies et plus de quatre appartements par niveau dans chaque aile.

#### ARTICLE 7. - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

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

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis et caetera), les gros murs 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, tout à l'égout (sauf, toutefois, les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements, les locaux réservés à la concierge, dégagements, locaux compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, poubelles, hall d'entrée, l'escalier avec sa cage, l'ascenseur avec sa cage et machineries, les paliers des étages, avec réduits, les gaines et caetera.

Le toit-terrasse avec canalisations et descentes d'eau pluviale.

L'installation des canalisations du chauffage central et du service d'eau chaude (les radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif sont parties privées, mais il ne peut être apporté de modifications sans l'accord de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires, 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 privatifs ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre ou par l'usage.

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

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

#### ARTICLE 8. - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou de local privatif (à l'exception 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, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage 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 du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative, mais il est exclusivement à son usage, par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone et caetera.

Chacun des propriétaires 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, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, 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 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 de quatre appartements par niveau dans chaque aile, comme il a été stipulé ci-avant.

#### ARTICLE 9. - MODIFICATION AUX PARTIES COMMUNES.

Les travaux de modifications 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 dont les honoraires seront à charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

#### ARTICLE 10. - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

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 locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets et de toutes autres parties de l'immeuble, visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

#### ARTICLE 11. - VOLETS - PERSIENNES.

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils doivent être du modèle agréé par l'assemblée générale.

#### ARTICLE 12. - TELEPHONE SANS FIL - RADIOVISION - TELEPHONE.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphone sans fil ou de radiovision, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

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

### SECTION II.

#### Service et administration de l'immeuble.

#### ARTICLE 13. - CONCIERGES.

Il est établi un concierge pour chacune des ailes du pavillon.

**ARTICLE 14. - GERANT - NOMINATION ET ATTRIBUTIONS.**

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 quotités en remplit les fonctions; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Il est rappelé ici ce qui est dit à l'acte de base pour la désignation du premier gérant.

**ARTICLE 15. - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.**

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

**ARTICLE 16. - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.**

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 17. - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE.**

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

Sauf décision 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 les propriétaires possédant ensemble un quart des quotités.

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

**ARTICLE 18. - CONVOCATION AUX ASSEMBLEES.**

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

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.

**ARTICLE 19. - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.**

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

**ARTICLE 20. - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.**

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

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaire n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant sera tenu de les représenter et de voter en leurs 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 de jouissance, y compris le locataire, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et de voter en ses lieu et place.

Le locataire d'un appartement peut être désigné comme mandataire, mais 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 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 représenter en plus des siennes propres, plus du quart de la totalité des quotités existantes, exception faite pour le gérant.

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, soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme il se doit, 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 annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est, toutefois, permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire.

#### ARTICLE 21. - PRESIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLEES.

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

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de quotités; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'entre eux.

#### ARTICLE 22. - BUREAU.

Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs; à défaut de ces derniers, du président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de quotités. Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée, mais qui sera autre que le gérant. Les membres du bureau doivent nécessairement être des copropriétaires.

#### ARTICLE 23. - LISTE DE PRESENCE.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

#### ARTICLE 24. - MAJORITES.

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte 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 de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance de choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications au gros-œuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès, nécessitent une majorité des trois quarts de la totalité des voix.

**ARTICLE 25. - NOMBRE DE VOIX.**

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

**ARTICLE 26. - QUORUM DE PRESENCE.**

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

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, quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

**ARTICLE 27. - COMPTES DE GESTION.**

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

Le gérant devra les communiquer aux copropriétaires et le président et les deux assesseurs ont le mandat de vérifier les comptes avec les pièces justificatives; ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

**ARTICLE 28. - PROCES-VERBAUX.**

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 les copropriétaires qui le demandent. Un secrétaire sera nommé pour la rédaction du procès-verbal.

Ce secrétaire pourra être choisi hors de l'assemblée mais il sera autre que le gérant.

Tout copropriétaire peut demander de consulter ce 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 III.**

**Répartition des charges et recettes communes.**

Il est fait observer que les propriétaires des garages dans la zone « JARDIN » ne contribuent pas aux charges communes relatives à l'immeuble (appartements, garages, sous l'immeuble et parties communes y relatives et vice-versa)».

Il en est de même en ce qui concerne la distribution des recettes.

**A. Entretien et Réparations.**

**ARTICLE 29. - CONTRIBUTIONS.**

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

**ARTICLE 30. - FORFAIT.**

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même en ce qui concerne les dépenses relatives à l'ascenseur.

## ARTICLE 31. - CATEGORIES.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories, savoir :

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

## ARTICLE 32. - REPARATIONS URGENTES.

Le gérant a plein pouvoir pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

## ARTICLE 33. - TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS.

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le président et les assesseurs, qui forment ensemble le conseil de gérance; ce dernier sera jugé au point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

## ARTICLE 34. - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES, MAIS ENTRAINANT UNE AMELIORATION OU UN AGREMENT.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins un quart des millièmes.

Ils ne pourront être décidés que par les propriétaires possédant au moins quatre cinquièmes des quotités; toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble vingt-neuf quarantièmes des quotités 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 totalité des voix et sera obligatoire pour tous.

## ARTICLE 35. - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.

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

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise dont le nom et l'adresse doivent être connus du gérant et du concierge de manière à pouvoir accéder à leur 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. Impôts - Responsabilité civile - Charges.

## ARTICLE 36. - IMPOTS.

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 37. - REPARTITION DES CHARGES.

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 des choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée; tiers ou copropriétaires.

## ARTICLE 38. - AUGMENTATION DES CHARGES.

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

### C. Recettes

#### ARTICLE 39. - RECETTES.

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 - RECONSTRUCTIONS.

#### ARTICLE 40. - ASSURANCES COMMUNES.

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, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers.

L'assemblée générale décidera du choix de la compagnie dont question, des conditions de cette assurance ainsi que des montants pour lesquels elle est contractée, sauf pour les premières assurances contractées par ETRIMO.

Le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée générale sur ce point et 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 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 41. - SURPRIME.

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 propriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

#### ARTICLE 42. - EXEMPLAIRES.

Chacun des copropriétaires a droit à une copie des polices d'assurances.

#### ARTICLE 43. - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.

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 ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

#### ARTICLE 44. - AFFECTATION DES INDEMNITES.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

##### A. Si le sinistre est partiel :

Le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

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

**B. Si le sinistre est total :**

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété de chacun et 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 règlement dans ce délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de l'assemblée ou, si tous ne désiraient pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feront la demande, tous les 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 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 payable en même temps que chaque fraction du capital.

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

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

**ARTICLE 45. - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.**

A. Si des embellissements ont été effectués par des 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 reconstruction éventuelle.

B. Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

**ARTICLE 46. - ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS.**

Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un habitant de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble, ainsi que contre les accidents pouvant survenir à la conciergerie et autres préposés de la collectivité de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Les conditions et le montant de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale; le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire, au sujet de ces assurances, toutes les diligences nécessaires.

Les primes seront payées par le gérant; elles seront remboursées par les copropriétaires dans les proportions de leurs droits dans les parties communes, sauf ce

qui est dit ci-dessus concernant les primes réclamées pour assurances spéciales ou complémentaires.

Toutes les premières polices d'assurance seront contractées par la société ETRIMO pour une durée de dix ans, tant les polices incendie que responsabilité civile, ascenseur, lois et caetera.

### **CHAPITRE 3. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**

#### **ARTICLE 47. - MAJORITE.**

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 la majorité des deux tiers des voix.

#### **ARTICLE 48. - PROCES-VERBAUX.**

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence du livre des procès-verbaux et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre des procès-verbaux et des décisions y consignées; il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

#### **SECTION I.**

##### **Entretien.**

#### **ARTICLE 49. - TRAVAUX D'ENTRETIEN.**

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

Quant aux travaux relatifs aux 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 entretien.

Les propriétaires devront faire ramoner par un ramoneur juré 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.

Ils doivent en justifier au gérant.

#### **SECTION II.**

##### **Aspect.**

#### **ARTICLE 50. - ESTHETIQUE.**

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et balcons ni enseignes, ni réclames, ni garde-manger, linge et autres objets.

#### **SECTION III.**

##### **Ordre intérieur.**

#### **ARTICLE 51. - BOIS - CHARBON.**

Les copropriétaires et les occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois 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.

#### **ARTICLE 52. - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.**

Les parties communes, notamment le porche, l'entrée, le hall, l'escalier, les paliers et les dégagements et sorties des garages devront être maintenus libres en tout temps, il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.



Cette interdiction vise tout particulièrement les vélos, les voitures d'enfants et jouets.

**ARTICLE 53. - TRAVAUX DE MENAGE.**

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

**ARTICLE 54. - INSTALLATION DU GAZ.**

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autre matière sujets à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

**ARTICLE 55. - ANIMAUX.**

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens 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 de l'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 des dommages et intérêts sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

**SECTION IV.**

**Moralité - Tranquillité.**

**ARTICLE 56. - OCCUPATION EN GENERAL.**

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

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes 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, radiovision et pick-up est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incomode les occupants de l'immeuble.

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

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

**ARTICLE 57. - BAUX.**

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 58. - ECHANGE DE CAVES.**

Les aliénations ou échanges de caves sont permis entre les propriétaires d'appartements comme dit à l'acte de base ci-avant.

**ARTICLE 59. - CHARGES MUNICIPALES.**

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

## SECTION V.

**Ascenseurs.**

## ARTICLE 60. - USAGE.

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

## SECTION VI.

**Destination des locaux.**

## ARTICLE 61. - DESTINATION DES APPARTEMENTS.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle; ils pourront, toutefois, être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale.

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

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, le titulaire de la profession libérale devrait s'entendre avec le gérant pour fixer, par un forfait, l'indemnité à payer à la communauté pour cet usage intensif d'une chose commune.

A l'exception d'une pharmacie et d'un salon de coiffure, l'exploitation d'un commerce pourra être autorisée par le vendeur dans les locaux privatifs du rez-de-chaussée, à la condition que les stipulations des articles soixante-deux et soixante-trois ainsi que les conditions spéciales reprises dans l'acte de base soient respectées.

Si cependant l'exploitation de ces commerces contrevient aux obligations imposées par les articles cinquante à cinquante-sept, la dite autorisation pourra être retirée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

## ARTICLE 62. - PUBLICITE.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée. Il est strictement interdit d'apposer des inscriptions ou publicité dans la zone de recul ou dans la zone du parc.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la grille ou porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, ses jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres. Sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession du titulaire; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

Enfin, il est également permis aux possesseurs de locaux à usage commercial, de faire appel à la publicité, mais à l'intérieur des locaux uniquement.

## ARTICLE 63. - DEPOTS INSALUBRES.

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel

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 des risques.

## SECTION VII.

### Concierge.

#### ARTICLE 64. - DESIGNATION ET CONGE.

Le concierge sera choisi par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération.

Il sera engagé au mois et pourra être congédié par le gérant, lequel en aura référé préalablement au conseil de gérance.

Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du gérant. Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale le décide.

A défaut du gérant, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

Le premier concierge sera, toutefois, désigné par la société anonyme ETRIMO pour une durée de un an.

#### ARTICLE 65. - TRAVAUX DU CONCIERGE.

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il devra, notamment :

1) Tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs, rampe d'accès, les parkings et les éléments se trouvant dans la zone de recul.

2) Evacuer les ordures ménagères.

3) Recevoir les paquets et commissions.

4) Fermer la porte d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée.

5-6) Laisser et faire visiter les appartements et garages à vendre ou à louer.

7) Faire les petites réparations d'entretien de l'ascenseur.

8) Surveiller les entrées et les sorties.

9) Et, en général, faire tout ce que le gérant lui commande pour le service général de l'immeuble.

Le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

Si le concierge est marié, son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étranger au service de l'immeuble.

#### ARTICLE 66. - LOGEMENT ET SALAIRE.

Le concierge sera logé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet et aux frais de la communauté, son salaire sera fixé par l'assemblée générale.

## SECTION VIII.

### Gérance.

#### ARTICLE 67. - CONSEIL DE GERANCE.

Le conseil de gérance est composé d'un président et de deux assesseurs.

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

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, ordonne des travaux indispensables mais non urgents, et peut donner au gérant ordre de congédier le concierge.

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et régulier des ascenseurs.

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.

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. Un secrétaire sera désigné.

#### ARTICLE 68. - NOMINATION DU GERANT.

Le gérant est élu par l'assemblée générale; il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, sauf ce qui est prévu à l'article 14 pour la désignation du premier gérant.

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

#### ARTICLE 69. - ATTRIBUTION DU GERANT.

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 appareils communs.

Il surveille le concierge, lui 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 l'assemblée générale.

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.

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

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

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

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

#### ARTICLE 70. - COMPTES DU GERANT.

Le gérant présente annuellement à l'assemblée générale la situation financière des Pavillons et la soumet à son approbation.

#### ARTICLE 71. - PROVISIONS.

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

Le gérant a le droit de réclamer les provisions.

A 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 du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire le montant des loyers 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 IX.

##### **Charges communes.**

#### ARTICLE 72. - DETERMINATION.

De même que les charges d'entretien et de réparation des parties communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées de besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien des parties communes et des locaux du concierge, le salaire du concierge et les versements légaux de la sécurité sociale, les primes des assurances incombant à la collectivité et dont question ci-avant, les frais d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier communs, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du gérant, du concierge, du secrétaire, le loyer du bureau, de la gérance, les fournitures et frais de bureau de la gérance, la correspondance et caetera, les frais d'éclairage des parties communes, les consommations du courant électrique pour l'ascenseur, l'abonnement d'entretien de celui-ci.

#### ARTICLE 73. - EAU - GAZ - ELECTRICITE.

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.

#### ARTICLE 74. - MODIFICATIONS.

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

#### SECTION X.

##### **Règlement relatif aux garages.**

#### ARTICLE 75. - OCCUPATION.

Les garages peuvent être occupés par leur propriétaire ou donnés en location. Plusieurs garages peuvent faire l'objet d'une exploitation de location unique.

#### ARTICLE 76. - OBLIGATIONS DES OCCUPANTS.

Sauf autorisation de la gérance, les occupants des garages ne peuvent :

1) Affecter leurs dits garages à aucune destination autre que celle prévue au présent règlement de copropriété.

2) Faire sur la porte de leurs garages et, de façon générale, sur aucune partie visible de l'extérieur, aucune publicité quelconque (seule est autorisée l'apposition de placards annonçant la mise en location ou vente du garage).

3) Procéder dans leurs garages à aucune exposition ou vente publique de véhicules.

4) Laver leur voiture dans leur garage, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale.

5) Introduire de l'essence dans leur garage en dehors, bien entendu, du contenu du réservoir du véhicule.

Les occupants doivent :

1) S'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores spécialement entre vingt heures et huit heures, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion d'huile et d'essence.

2) Maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner leur voiture.

3) D'une façon générale, éviter tous troubles pour les autres occupants des garages et se conformer en tous points au règlement de police intérieure qui sera édicté par la gérance à cette fin.

4) Eventuellement installer un extincteur d'incendie du type agréé par la gérance.

5) Contracter une assurance pour risques d'incendie et explosions occasionnés aux copropriétaires par l'aggravation des risques.

#### SECTION XI.

##### **Parc commun.**

#### ARTICLE 77. - DESTINATION.

Il est rappelé ici ce qui est dit au sujet de la destination du parc dans l'acte de base ci-avant.

#### ARTICLE 78. - MODIFICATIONS.

Le parc est la partie qui entoure les différents immeubles.

Le plan en a été dressé par l'architecte des jardins.

Ce plan sera remis au gérant de l'immeuble avec l'indication des plantations qui doivent y figurer, et ceci par lettre recommandée à la remise du parc. Un exemplaire sera déposé ultérieurement au rang des minutes du notaire instrumentant.

Aucune modification ne pourra être apportée au plan ainsi établi sans l'autorisation de la société « GROUPE URBANISME ».

#### ARTICLE 79. - USAGE DU PARC.

Il est rappelé ici ce qui est dit au sujet de l'usage du parc dans l'acte de base ci-avant.

#### ARTICLE 80. - (supprimé).

#### ARTICLE 81. - PLANTATIONS.

Il est rappelé ici ce qui est dit au sujet des plantations dans l'acte de base ci-avant.

#### ARTICLE 82. - GARDIEN-JARDINIER.

Dès que les deux immeubles seront occupés, il sera désigné obligatoirement un gardien-jardinier, qui aura l'entretien et la bonne conservation de l'ensemble des plantations à charge. Ce gardien sera sous l'autorité du gérant.

Ses émoluments seront fixés et répartis entre les différents immeubles constituant l'ensemble.

#### ARTICLE 83. - POLICE.

a) Le gérant a la police du parc. Il a le gardien-jardinier pour faire respecter les instructions qu'il donnerait pour la bonne conservation du parc.

b) Le parc est mis sous la protection de l'ensemble des propriétaires. Les infractions seront frappées des sanctions qui seront fixées par le Comité de gestion du parc.

c) **Règlement du parc.** - Un règlement du parc sera rédigé par le comité de gestion. Ce règlement devra être observé par tous les occupants du secteur.

#### ARTICLE 84. - ENTRETIEN.

L'entretien du parc sera réparti entre les différents immeubles.

C'est, notamment, avant qu'il n'y ait un jardinier, la tonte des pelouses, la taille des arbres, l'entretien des plantations.

Lorsqu'il y aura un jardinier, celui-ci devra tondre les pelouses au moins douze fois par an.

Les fleurs et autres ornements seront mis à l'extérieur pour conserver au parc l'ensemble urbanistique qui convient.

L'attention est attirée sur le fait que le parc constitue le plus bel ornement de l'ensemble et que, dès lors, il doit conserver son caractère par un entretien convenable.

**ARTICLE 85. - GERANT.**

Il est rappelé ici ce qui est dit au sujet du gérant dans l'acte de base dont question ci-avant.

**SECTION XII.**

**Parking.**

**ARTICLE 86. - USAGE.**

Les voitures devront être garées dans les endroits prévus à cet effet. Le parking ne peut être occupé en permanence.

**SECTION XIII.**

**Dispositions générales.**

**ARTICLE 87. - LITIGES.**

En cas de désaccord entre copropriétaires et le gérant, le litige sera tranché par l'assemblée générale s'il n'a pu être aplani par le conseil de gérance.

Tout différend entre copropriétaires au sujet du présent règlement général de copropriété sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties alors en cause; 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 exécutoires entre les parties sans recours quelconque.

Les demandes en paiement des provisions ou sommes dues pour les dépenses communes seront soumises aux Tribunaux compétents.

Suivent les signatures.

Enregistré à Anderlecht 1, le 12 juillet 1966. Vol. 33, fol. 50, case 24.

Vingt-six rôles, sans renvoi.

Reçu : cent francs.

Le Receveur : (signé) W. LIBOTON.

## DEUXIEME ANNEXE.

IDENTIFICATION DES APPARTEMENTS DE L'AILE « A » DU PAVILLON 7  
 et tableau des quotités indivises leur appartenant ainsi qu'aux garages dans les parties  
 communes du Pavillon et dans le terrain décrit au premier chapitre.

## COTE AVENUE

Etage	Côté gauche			Côté droit		
	N°	type	millièmes	N°	type	millièmes
20	77	III	5	79	II B	4,1
19	73	III	5	75	II B	4,1
18	69	III	5	71	II B	4,1
17	65	III	5	67	II B	4,1
16	61	III	5	63	II B	4,1
15	57	III	5	59	II B	4,1
14	53	III	5	55	II B	4,1
13	49	III	5	51	II B	4,1
12	45	III	5	47	II B	4,1
11	41	III	5	43	II B	4,1
10	37	III	5	39	II B	4,1
9	33	III	5	35	II B	4,1
8	29	III	5	31	II B	4,1
7	25	III	5	27	II B	4,1
6	21	III	5	23	II B	4,1
5	17	III	5	19	II B	4,1
4	13	III	5	15	II B	4,1
3	9	III	5	11	II B	4,1
2	5	III	5	7	II B	4,1
1	1	III	5	3	II B	4,1
REZ	241	III	4,8		Hall pour vélos	
TOTAL			104,8			82

## COTE PARC

Etage	Côté gauche			Côté droit		
	N°	type	millièmes	N°	type	millièmes
20	78	I	2,9	80	II	3,9
19	74	I	2,9	76	II	3,9
18	70	I	2,9	72	II	3,9
17	66	I	2,9	68	II	3,9
16	62	I	2,9	64	II	3,9
15	58	I	2,9	60	II	3,9
14	54	I	2,9	56	II	3,9
13	50	I	2,9	52	II	3,9
12	46	I	2,9	48	II	3,9
11	42	I	2,9	44	II	3,9
10	38	I	2,9	40	II	3,9
9	34	I	2,9	36	II	3,9
8	30	I	2,9	32	II	3,9
7	26	I	2,9	28	II	3,9
6	22	I	2,9	24	II	3,9
5	18	I	2,9	20	II	3,9



Etage	Côté gauche			Côté droit		
	N°	type	millièmes	N°	type	millièmes
4	14	I	2,9	16	II	3,9
3	10	I	2,9	12	II	3,9
2	6	I	2,9	8	II	3,9
1	2	I	2,9	4	II	3,9
REZ	242	I	2,7	Conciergerie		
<b>TOTAL</b>			<b>60,7</b>			<b>78</b>

**Total** : 104,8 + 82 + 60,7 + 78 millièmes = 325,5 millièmes

Quatre garages situés dans le premier sous-sol, numérotés de sept à dix inclus, ayant chacun droit à zéro virgule sept/millièmes indivis, soit au total : 0,7 millièmes × 4 = 2,8 millièmes

Six garages situés dans le deuxième sous-sol, numérotés de un à six inclus, ayant chacun droit à zéro virgule sept/millièmes indivis, soit au total : 0,7 millièmes × 6 = 4,2 millièmes

**TOTAL** des millièmes de l'aile A : 332,5 millièmes

#### IDENTIFICATION DES APPARTEMENTS DE L'AILE « B » DU PAVILLON 7

et tableau des quotités indivises leur appartenant ainsi qu'aux garages dans les parties communes du Pavillon et dans le terrain décrit au premier chapitre.

#### COTE AVENUE

Etage	Côté gauche			Côté droit		
	N°	type	millièmes	N°	type	millièmes
20	157	II B	4,1	159	II B	4,1
19	153	II B	4,1	155	II B	4,1
18	149	II B	4,1	151	II B	4,1
17	145	II B	4,1	147	II B	4,1
16	141	II B	4,1	143	II B	4,1
15	137	II B	4,1	139	II B	4,1
14	133	II B	4,1	135	II B	4,1
13	129	II B	4,1	131	II B	4,1
12	125	II B	4,1	127	II B	4,1
11	121	II B	4,1	123	II B	4,1
10	117	II B	4,1	119	II B	4,1
9	113	II B	4,1	115	II B	4,1
8	109	II B	4,1	111	II B	4,1
7	105	II B	4,1	107	II B	4,1
6	101	II B	4,1	103	II B	4,1
5	97	II B	4,1	99	II B	4,1
4	93	II B	4,1	95	II B	4,1
3	89	II B	4,1	91	II B	4,1
2	85	II B	4,1	87	II B	4,1
1	81	II B	4,1	83	II B	4,1
REZ	245	II	3,6	Hall pour vélos		
<b>TOTAL</b>			<b>85,6</b>			<b>82</b>

## COTE PARC

Etage	Côté gauche			Côté droit		
	N°	type	millièmes	N°	type	millièmes
20	158	II	3,9	160	II	3,9
19	154	II	3,9	156	II	3,9
18	150	II	3,9	152	II	3,9
17	146	II	3,9	148	II	3,9
16	142	II	3,9	144	II	3,9
15	138	II	3,9	140	II	3,9
14	134	II	3,9	136	II	3,9
13	130	II	3,9	132	II	3,9
12	126	II	3,9	128	II	3,9
11	122	II	3,9	124	II	3,9
10	118	II	3,9	120	II	3,9
9	114	II	3,9	116	II	3,9
8	110	II	3,9	112	II	3,9
7	106	II	3,9	108	II	3,9
6	102	II	3,9	104	II	3,9
5	98	II	3,9	100	II	3,9
4	94	II	3,9	96	II	3,9
3	90	II	3,9	92	II	3,9
2	86	II	3,9	88	II	3,9
1	82	II	3,9	84	II	3,9
REZ	246	II	3,6		Conciergerie	

TOTAL 81,6 78

Total : 85,6 + 82 + 81,6 + 78 millièmes = 327,2 millièmes

Six garages situés dans le premier sous-sol, numérotés de dix-sept à vingt-deux inclus, ayant chacun droit à zéro virgule sept/millièmes indivis, soit au total : 0,7 millièmes × 6 = 4,2 millièmes

Six garages situés dans le deuxième sous-sol, numérotés de onze à seize inclus, ayant chacun droit à zéro virgule sept/millièmes indivis, soit au total : 0,7 millièmes × 6 = 4,2 millièmes

TOTAL des millièmes de l'aile B : 335,6 millièmes

**IDENTIFICATION DES APPARTEMENTS DE L'AILE « C » DU PAVILLON 7**  
**et tableau des quotités indivises leur appartenant ainsi qu'aux garages dans les parties communes du Pavillon et dans le terrain décrit au premier chapitre.**

## COTE AVENUE

Etage	Côté gauche			Côté droit		
	N°	type	millièmes	N°	type	millièmes
20	237	II B	4,1	239	II G	4,2
19	233	II B	4,1	235	II G	4,2
18	229	II B	4,1	231	II G	4,2
17	225	II B	4,1	227	II G	4,2
16	221	II B	4,1	223	II G	4,2
15	217	II B	4,1	219	II G	4,2

Etage	Côté gauche			Côté droit		
	N°	type	millièmes	N°	type	millièmes
14	213	II B	4,1	215	II G	4,2
13	209	II B	4,1	211	II G	4,2
12	205	II B	4,1	207	II G	4,2
11	201	II B	4,1	203	II G	4,2
10	197	II B	4,1	199	II G	4,2
9	193	II B	4,1	195	II G	4,2
8	189	II B	4,1	191	II G	4,2
7	185	II B	4,1	187	II G	4,2
6	181	II B	4,1	183	II G	4,2
5	177	II B	4,1	179	II G	4,2
4	173	II B	4,1	175	II G	4,2
3	169	II B	4,1	171	II G	4,2
2	165	II B	4,1	167	II G	4,2
1	161	II B	4,1	163	II G	4,2
REZ		Hall pour vélos		251	II G	4,1
<b>TOTAL</b>			<b>82</b>			<b>88,1</b>

**COTE PARC**

Etage	Côté gauche			Côté droit		
	N°	type	millièmes	N°	type	millièmes
20	238	II	3,9	240	I G	3,6
19	234	II	3,9	236	I G	3,6
18	230	II	3,9	232	I G	3,6
17	226	II	3,9	228	I G	3,6
16	222	II	3,9	224	I G	3,6
15	218	II	3,9	220	I G	3,6
14	214	II	3,9	216	I G	3,6
13	210	II	3,9	212	I G	3,6
12	206	II	3,9	208	I G	3,6
11	202	II	3,9	204	I G	3,6
10	198	II	3,9	200	I G	3,6
9	194	II	3,9	196	I G	3,6
8	190	II	3,9	192	I G	3,6
7	186	II	3,9	188	I G	3,6
6	182	II	3,9	184	I G	3,6
5	178	II	3,9	180	I G	3,6
4	174	II	3,9	176	I G	3,6
3	170	II	3,9	172	I G	3,6
2	166	II	3,9	168	I G	3,6
1	162	II	3,9	164	I G	3,6
REZ		Conciergerie		254	I G	3,4
<b>TOTAL</b>			<b>78</b>			<b>75,4</b>

<b>Total :</b> 82 + 88,1 + 78 + 75,4 millièmes =	323,5 millièmes
Six garages situés dans le premier sous-sol, numérotés de vingt-neuf à trente-quatre inclus, ayant chacun droit à zéro virgule sept/millièmes indivis, soit au total 0,7 millièmes × 6 =	4,2 millièmes
Six garages situés dans le deuxième sous-sol, numérotés de vingt-trois à vingt-huit inclus, ayant chacun droit à zéro virgule sept/millièmes indivis, soit au total : 0,7 millièmes × 6 =	4,2 millièmes
<b>TOTAL des millièmes de l'aile C :</b>	<u>331,9 millièmes</u>

Total des millièmes du Pavillon 7 :  
(332,5 + 335,6 + 331,9 = 1.000 millièmes).

Suivent les signatures.

Enregistré à Anderlecht 1, le 12 juillet 1966, vol. 33, fol. 50, case 24.

Trois rôles, sans renvoi.

Reçu, cent francs.

Le Receveur : (signé) W. LIBOTON.