

# Résidence du Chateau

L'an mil neuf cent soixante sept,

Le 1/12/67

Devant Maître Daniel GERARD, notaire résidant à Bruxelles, substituant ses Confrères Maître Jacques HEBETTE, notaire à Houffalize, et Maître Jean Claude STALLAERTS, notaire à Saint Josse ten Noode, légalement empêchés;

ONT COMPARU :

A) La société anonyme "~~ENTREPRISES GENERALES~~  
~~DU JARDIN-BACCUS~~", ayant son siège social à Bruxelles, 79, avenue du Pérou.

Constituée suivant acte reçu par le notaire Louis Urbin-Choffray, à Gouvy, substituant le notaire Hebette, susdit, en date du quatre janvier mil neuf cent soixante quatre, publié aux annexes au Moniteur Belge du dix huit janvier suivant, sous le numéro 1713, et dont les statuts ont été modifiés suivant acte reçu par le notaire Robert Verbruggen, à Anderlecht, le sept février mil neuf cent soixante quatre, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt huit du même mois sous le numéro 4177.

Ici représentée par son administrateur-délégué ~~Monsieur Armand Victor Dujardin~~, entrepreneur, demeurant à Forest, 86, avenue Molière, en vertu des pouvoirs lui conférés par le conseil d'administration, suivant acte dudit notaire Urbin-Choffray, du quatre janvier mil neuf cent soixante quatre, publié aux annexes au Moniteur Belge du dix huit du même mois sous le numéro 1714, ledit Conseil ayant agi en vertu des articles 15 et 16 des statuts.

B) La société anonyme "~~LA MAISON EUROPEENNE~~", en néerlandais "~~De Europese Constructie~~", ayant son siège social à Ixelles, 50, avenue Louise.

Constituée par acte du notaire Arthur Dhont, à Saint Josse ten Noode, le quatorze février mil neuf cent soixante quatre, publié aux annexes au Moniteur Belge du sept mars suivant, sous le numéro 4 779.

Société issue de la transformation de la société de personnes à responsabilité limitée "~~La Maison Européenne~~", ayant son siège social à Etterbeek, rue Major Pétillon, numéro 4, constituée par acte du notaire Stallaerts, susdit, en date du vingt et un décembre mil neuf cent soixante et un, publié par extrait aux annexes au Moniteur Belge du douze janvier mil neuf cent soixante deux, numéro 964, immatriculée au registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 308 102.

Ici représentée par ~~Monsieur Roger MOTTI~~, administrateur-délégué de la société, demeurant à Etterbeek, 14, avenue de Tervueren, ~~Monsieur Raymond DUSSANG~~, directeur de Banque, demeurant à Etterbeek, 32, rue de Tervaeete, et ~~Monsieur André PARMENTIER~~, administrateur de société, demeurant à Alseberg, vieille chaussée de Nivelles.

Monsieur ~~Motte~~, prénommé, agissant en sa qualité d'administrateur-délégué de la dite société, et Messieurs ~~Ruissant et Barmentie~~ en leur qualité d'administrateurs de la même société, appelés à ces fonctions par décision de l'assemblée générale du quatorze février mil neuf cent soixante quatre, publié comme dit est.

Les pouvoirs des administrateurs ont été renouvelés par décision de l'assemblée générale du quatre mai mil neuf cent soixante cinq, publié comme dit est le vingt neuf mai suivant, sous le numéro 15662.

Lesquelles comparantes, représentées comme dit est, préalablement à l'acte de base objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit :

### EXPOSE PRELIMINAIRE.

La société anonyme "~~IMMOBILIERE FEDERALE DE LA CONSTRUCTION~~", avec siège social à Bruxelles, 12, rue de l'Etuve, est propriétaire des biens suivants :

#### COMMUNE D'AUDERGHEM :

1° Un terrain à bâtir, sis à front de la rue du Vieux Moulin, à côté de la maison portant le numéro 94, où il présente d'après titre un développement de façade d'environ quarante cinq mètres, dix centimètres sur l'alignement fixé pour la mise en largeur de ladite artère. d'après titre un développement de façade de cinquante mètres trente centimètres, cadastré section B, numéros 219g et 219 h, pour une contenance de vingt neuf ares cinquante-cinq centiares, mais contenant en superficie d'après titre vingt neuf ares soixante six centiares vingt cinq dixmilliares.

o et à  
front de  
la rue Emi-  
le Steeno  
où il pré-  
sente éga-  
lement

2° Un terrain à bâtir sis à front de la rue du Vieux Moulin, de l'avenue Waha et de la rue Steeno, contenant en superficie d'après mesurage vingt et un ares dix sept centiares cadastré section B, numéros 213g, 216h, 217r, 217s et 217q.

3° Une maison d'habitation (à démolir), située rue du Vieux Moulin, où elle est cotée numéro 94, cadastrée section B, numéro 217o et contenant en superficie d'après mesurage, deux ares vingt quatre centiares et suivant cadastre deux ares vingt centiares.

#### ORIGINE DE PROPRIETE.

La société anonyme "~~Immobilier Fédérale de la Construction~~", prénommée, est propriétaire des bien ci-dessus décrits sous le numéro 1) pour l'avoir acquis de la société anonyme "~~Entreprises Générales Gustave Mayné~~", établie à Auderghem, chaussée de Wavre, numéro 1255, aux termes d'un acte reçu par le notaire Scheyven, à Bruxelles, le vingt six mai mil neuf cent soixante sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le

sept juillet suivant, volume 3680, numéro 3.

La société anonyme "~~Entreprises Générales Gustave Mayné~~", prénommée, en était propriétaire pour en avoir fait l'acquisition des sociétés anonymes "~~Compagnie Lambert pour l'Industrie et la Finance~~" à Bruxelles et "~~Ateliers de Construction Constant De Raedt~~", à Bierges, aux termes d'un acte reçu par le notaire Scheyven, à Bruxelles, le premier septembre mil neuf cent soixante et un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le douze septembre suivant, volume 3500, numéro 9.

Originellement le bien prédécrit appartenait, sous plus grande contenance à la communauté légale des biens existant entre Monsieur ~~Emile Henri 't Serstevens~~, notaire honoraire, et son épouse Dame ~~Mme Marie Constance Joséphine Baste~~, sans profession, demeurant ensemble à Auderghem, aux termes de leur contrat de mariage passé devant le notaire Lots, à Ecole, le quatre décembre mil huit cent no- tante, en vertu d'un acte passé devant le notaire Lepage, à Saint Gilles, le trente juillet mil neuf cent dix, trans- crit au bureau des hypothèques de Bruxelles, le six août suivant, volume 11.630, numéro 30.

Monsieur ~~'t Serstevens~~, prénommé, est décédé à Auder- ghem, le seize avril mil neuf cent trente trois, sans lais- ser d'héritiers réservataires ascendants ni descendants et laissant comme seule héritière son épouse prénommée, en vertu de la donation de la pleine propriété de tous les biens composant sa succession, contenue dans le dit con- trat de mariage.

Madame ~~'t Serstevens~~, prénommée, est décédée à Auder- ghem, le huit juillet mil neuf cent quarante-trois; aux termes de son testament olographe du trente et un mars mil neuf cent quarante deux, déposé au rang des minutes du no- taire Jean Damiens, à Bruxelles, suivant acte du vingt- trois juillet mil neuf cent quarante trois, elle avait in- stituée comme légataires universels Monsieur ~~Paul Simon Baste~~, commerçant, et son épouse ~~D. Baste~~, sans profession, tous deux à Paris, et chacun pour une moitié indivise; les époux ~~Baste et Baste~~ ont été envoyés en possession en vertu de l'ordonnance du Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles en date du dix sept août mil neuf cent quarante-trois.

Monsieur ~~Baste~~, prénommé, est décédé à Paris, le vingt juin mil neuf cent cinquante sept, sans laisser d'héritiers réservataires.

En vertu de la donation entre époux reçue par le no- taire Jean Henri Blanchet, à Paris, en date du vingt et un septembre mil neuf cent vingt-deux, enregistré, et soumis aux formalités d'exéquatur en vue de l'usage en Belgique, Monsieur ~~Baste~~ a disposé en faveur de sa dite épouse survivante de la pleine propriété de l'universalité des biens de sa succession.

Par acte du notaire Wagemans, à Saint Gilles et de Maître Jean Damiens, notaire à Bruxelles, en date du vingt avril mil neuf cent cinquante neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt mai suivant, volume 2113, numéro 10, Madame Dastot Avignon a vendu le dit bien à "L'Immobilière Bernheim" société civile particulière, à Bruxelles, qui a revendu, par acte du notaire Paul Raucent, à Wavre, du treize décembre mil neuf cent soixante, transcrit comme dit est, le deux janvier mil neuf cent soixante et un, volume 2414 numéro 2, une partie de ce bien à la société anonyme "Ateliers de Construction Constant De Raedt", à Bruxelles.

L'autre partie du bien est devenue la propriété de la société anonyme "~~Compagnie Lambert pour l'Industrie et la Finance~~", prénommée, comme faisant partie des avoirs de "~~L'Immobilière Bernheim~~", prénommée, et apportés à la "~~Compagnie Lambert pour l'Industrie et la Finance~~" par la société anonyme "Société Luxembourgeoise de Gestion et d'Administration" - "~~Imber~~", et la "Société Luxembourgeoise de Gestion et d'Administration" - "~~Siber~~", à Luxembourg, seuls membres de "~~L'Immobilière Bernheim~~" acte contenant absorption à titre de fusion des deux sociétés Imber et Siber, et passé devant les notaires Raucq, à Bruxelles, et Edmond Morren, à Bruxelles, le six octobre mil neuf cent soixante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix neuf février mil neuf cent soixante trois, volume 2805, numéro 20.

La société anonyme "~~L'Immobilière Fédérale de la Construction~~", prénommée, est propriétaire des biens ci-dessus décrits sous 2° et 3°, pour les avoir acquis suivant procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le notaire Jacques van der Meersch, à Saint Josse ten Noode, le dix sept mai mil neuf cent soixante sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt six juin suivant, volume 3674, numéro 8, à la requête de :

- 1° Mademoiselle Dorine Henriette Jeanette Germaine KALLIN, employée pensionnée, demeurant à Saint Josse ten Noode,
- 2° Mademoiselle Jeanette Arthur Marie Joséphine KALLIN, secrétaire, demeurant à Saint Josse ten Noode,
- 3° Monsieur Pierre Marie Victor Léon SPANGERS, officier à l'Armée Belge, époux de Dame Jacqueline Tonglet, demeurant à Genval;
- 4° Madame Juliette Marie Joséphine Fanny SPANGERS, sans profession, épouse de Monsieur Willem Heussen, demeurant à Woluwe Saint Pierre;
- 5° Madame Marie Louise Thérèse Eléonore Célestine SPANGERS, kinésithérapeute, épouse divorcée de Monsieur Pierre Willem Heussen, demeurant à Saint Gilles;
- 6° Madame Maria Theresia Josephine SPANGERS, sans profession, veuve de Monsieur Hubertus Franciscus Xaverius Cremers, demeurant à Sittard (Pays Bas);



7° Monsieur Emile Arnold Joseph Marie **CUSTERS**, sans profession, époux de Dame Helena Christine **Wisschers**, demeurant à Sittard (Pays Bas)

8° Monsieur Jean Hubert Felix Marie **CUSTERS**, sans profession, veuf en premières noces de Madame Marie **Wisschers**, époux en secondes noces de Madame Elisa Hubertina **CUSTERS**, demeurant à Sittard (Pays Bas)

9° Madame Maria Aldegonda Elisa **CUSTERS**, sans profession, épouse de Monsieur Jean Hubert **Wisschers**, demeurant à Echt, (Pays Bas) ;

10° Monsieur Alphons Marie Louis **CUSTERS**, droguiste, demeurant à Geleen (Pays Bas) époux de Dame Adolphine **Wisschers**;

11° Monsieur Alphons Joseph Marie **CUSTERS**, contremaître de district, époux de Dame Kousje **Wisschers**, demeurant à Uden (Pays Bas)

12° Madame Marie José Henriette Françoise **CUSTERS**, sans profession, épouse de Monsieur Alfons Guillaume **Wisschers**, demeurant à Heerlen (Pays Bas)

13° Madame Marie Thérèse Emilie **CUSTERS**, sans profession, épouse de Monsieur **Wisschers**, demeurant à Geel ;

14° Monsieur Henri Hubert Joseph Marie **CUSTERS**, directeur d'entreprise époux de Dame Joanna Maria **Wisschers**, demeurant à Sittard et

15° Monsieur Corneille Florimond **CUSTERS**, et son épouse Dame Marie Henriette **Wisschers**, demeurant à Anderlecht agissant en leur qualité de parents adoptifs de l'enfant mineure Mademoiselle Victoire Marie Louise Alexandra **CUSTERS**, sans profession, demeurant à Auderghem ;

Les requérants sub numéro 1 à 14° et Mademoiselle Victoire **CUSTERS**, qualifiée sous 15° ci-dessus étaient propriétaires des biens pour les avoir recueillis dans la succession de Madame Victoire Ernestine Joséphine **Wisschers**, veuve de Monsieur Marie Aloïs Félix **Wisschers**, en son vivant sans profession, domiciliée à Auderghem, y décédée le dix huit septembre mil neuf cent soixante cinq, sans laisser d'héritiers réservataires et après avoir institué pour légataires, aux termes de son testament authentique dicté au notaire van der Meersch, susdit, le premier juin mil neuf cent soixante, enregistré, 1) ses deux soeurs : a) Mademoiselle Dorine Henriette Jeannette Gérardine **Wisschers**, et b) Mademoiselle Jeanette Arthur Marie Joséphine **Wisschers**; 2) ses neveu et nièces : a) Monsieur Pierre Marie Victor Léon **Springens**, b) Madame Juliette Marie Joséphine Fanny **Springens**, c) Madame Marie Louise Thérèse Eleonore Célestine **Springens**; 3) les frères et soeurs de son défunt époux : a) Madame Maria Theresia Josephine **Custers**, b) Monsieur Emile Arnold Joseph Marie **Custers**, c) Monsieur Jean Hubert Félix Marie **Custers**, d) Madame Maria Aldegonda Elisa **Custers**, e) Monsieur Alphons Marie Louis **Custers**; 4) les neveux et nièces de son défunt époux a) Monsieur Alphons Joseph Maria **Custers**, b) Madame Marie

• José Henriette Françoise ~~Custers~~, c) Madame Marie Thérèse  
• Emilie ~~Custers~~ et d) Monsieur Henri Hubert Joseph ~~Custers~~.  
• 5) Mademoiselle Victoire Marie Louise Alexandra ~~Custers~~,  
• tous préqualifiés.

Les biens prédécrits appartenait originairement,  
savoir :

Le lot 2°, à Madame Victoire Ernestine Joséphine  
~~Wauquiez~~, préqualifiée, pour l'avoir acquis aux termes d'  
un acte de vente reçu par Maîtres André Nerinx, notaire  
à Bruxelles, et Jacques van der Meersch, notaire à Saint  
joseph ten Noode, le vingt sept août mil neuf cent soixante  
trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de  
Bruxelles, le seize septembre suivant, volume 2915, numé-  
ré 1. Cette vente faite par 1° Madame Claire Anne Emilie  
Ghislain ~~Wauquiez~~, sans profession, veuve de Monsieur An-  
toine Eugène Ernest Blaise Ghislain de ~~Wauquiez~~, demeu-  
rant à Woluwe Saint Pierre, 2° Monsieur Jacques Charles  
Ghislain ~~Wauquiez~~, lieutenant colonel aviateur, demeurant  
à Woluwe Saint Pierre, 3° Monsieur Maximilien Xavier Victor  
Marie Ghislain ~~Wauquiez~~, ingénieur civil, demeurant à La-  
thuy; 4° Madame Colette Thérèse Anne Jacqueline Marie  
Ghislain ~~Wauquiez~~, sans profession, épouse de Monsieur  
Gaston Jacques Marie Joseph Ghislain de ~~Wauquiez~~, agent  
commercial, demeurant ensemble à Embourg-lez-Liège, 5°  
Madame Claudine Germaine Pierrette Marie Ghislaine ~~Wauquiez~~  
~~Wauquiez~~, sans profession, épouse de Monsieur Claude Emanuel  
Marie Joseph Ghislain André ~~Wauquiez~~, architecte dessina-  
teur, demeurant à Bruxelles, 6° Madame Sabine Alice An-  
toinette Marie Ghislaine ~~Wauquiez~~, sans profession, épou-  
se de Monsieur Daniel Marie Paul François Noel ~~de Borsari~~,  
directeur commercial, demeurant ensemble à Etterbeek.

Originairement ce bien appartenait à Madame Marie  
Jeanne Joséphe ~~Wauquiez~~, sans profession, veuve de Monsieur  
Charles Marie Augustin ~~Wauquiez~~, demeurant à Bruxelles,  
pour l'avoir acquis, partie, dans un acte de partage passé  
devant le notaire Taymans, à Bruxelles, le neuf juillet  
mil neuf cent vingt, transcrit au cinquième bureau des  
hypothèques de Bruxelles, le vingt et un septembre suivant  
volume 405, numéro 6, et l'autre partie suite à un acte  
d'échange avec la ~~Commune d'Etterbeek~~, acte reçu par Mon-  
sieur le Bourgmestre ~~de Borsari~~, le vingt sept avril mil  
neuf cent vingt cinq, transcrit comme dit est le vingt  
cinq mai mil neuf cent vingt cinq, volume 1071, numéro 1.

Madame ~~Wauquiez~~, en son vivant sans profession,  
est décédée ab intestat à Woluwe Saint Pierre, le dix neuf  
octobre mil neuf cent cinquante six, laissant comme seuls  
et uniques héritiers à réserve ses deux enfants, étant :  
Madame Germaine ~~Wauquiez~~, veuve de Monsieur ~~Wauquiez~~,  
demeurant à Etterbeek, et Madame Marguerite ~~Wauquiez~~, sans  
profession, épouse de Monsieur Charles Claes, demeurant à  
Le ~~Woluwe~~.

Madame ~~Claire Waucquez~~, en son vivant sans profession, est décédée ab intestat à Le Bruyl le vingt six octobre mil neuf cent soixante cinq, sans laisser d'héritiers réservataires.

Elle était mariée sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Taymans, à Bruxelles, le treize juin mil neuf cent et six, contrat qui contenait donation de l'usufruit de tous les biens composant sa succession au profit de l'époux survivant.

Madame ~~Claire Waucquez~~ laissait comme seule héritière légale sa soeur, étant Madame ~~Pastor Waucquez~~, qui a renoncé purement et simplement à cette succession, déclaration fait au Greffe du Tribunal de Première Instance de Dinant, le trois novembre mil neuf cent soixante six.

Par suite de cette renonciation la partie de Madame ~~Waucquez~~ est revenue à ses deux enfants, étant Madame Claire Anne Emilie ~~Pastor~~, épouse de Monsieur Antoine de ~~WASSERISE~~, prénommée, et Monsieur Jacques ~~Pastor~~, également prénommé, et à ses quatre petits-enfants étant les conjoints Waucquez, mentionnés ci-dessus sous 3°, 4° 5° et 6°, par représentation de leur mère Madame Christiane ~~Pastor~~ épouse de Monsieur Marcel ~~Waucquez~~, décédée à Leysin (Suisse) le quatorze mai mil neuf cent quarante quatre.

Un acte passé devant le notaire Nerinx, à Bruxelles, le sept décembre mil neuf cent cinquante sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le cinq février mil neuf cent cinquante huit, volume 1944, numéro 8, contenant partage entre les propriétaires contient attribution du bien à Madame de ~~Wasserge Waucquez~~, à Monsieur ~~Jacques Pastor~~ et aux quatre enfants ~~Waucquez~~, et renonciation par Monsieur Charles ~~Claire~~ à l'usufruit sur le bien.

Le lot 3° à Madame Victoire Ernestine Joséphine ~~Waucquez~~, préqualifiée pour l'avoir acquis de Monsieur Antoon Jan Elie ~~BROER~~, conducteur de tramway, et son épouse Madame Alida ~~HOORBERGHE~~, sans profession, demeurant ensemble à Woluwe Saint Pierre, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire van der Meersch, prénommé, le douze mars mil neuf cent soixante quatre, transcrit comme dit est le neuf avril suivant, volume 3017, numéro 33.

Les époux ~~BROER-HOORBERGHE~~, en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Monsieur Urbaan Victor Willem ~~HOORBERGHE~~, sans profession, et son épouse Dame Joanna ~~ADRIAN-BOER~~, sans profession, demeurant ensemble à Arendonk, aux termes d'un acte passé devant le notaire Georges Huygens, à Auderghem, le neuf octobre mil neuf cent quarante-deux, transcrit comme dit est le vingt octobre suivant, volume 361, numéro 5.

Les époux ~~Hoorelbeke-Alinsson~~, prénommés, en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Monsieur Auguste ~~VANBRAIN~~, journalier, demeurant à Auderghem, suivant acte du notaire Huygens, prénommé, en date du vingt neuf mai mil neuf cent trente six, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix neuf juin suivant, volume 2483, numéro 4.

IMMEUBLE A CONSTRUIRE.

La société anonyme "Immobilière Fédérale de la ~~Construction~~ a, antérieurement aux présentes, par acte du notaire Daniel GERARD, à Bruxelles, substituant les notaires ~~Stallaerts~~, et Hebette, prénommés, le neuf août denier, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt cinq août suivant, volume 3677, numéro 18,

- accordé aux sociétés comparantes l'autorisation de construire un bâtiment comprenant un sous-sol, rez-de-chaussée et neuf étages suivant les plans annexés des architectes Peremans et Vandervelde, "Bureau Architectura", à Ixelles, 50, avenue Louise.

- renoncé au droit d'accession au profit du Constructeur sur les constructions, plantations et ouvrages que ce Constructeur établira sur les biens prédécrits, voulant que ces constructions restent la propriété du Constructeur.

Cette renonciation étant cependant limitée dans le temps; elle prendra fin de plein droit le trente juin mil neuf cent soixante neuf. La même société a, antérieurement aux présentes donné option d'achat aux sociétés; la dite option pouvant être levée au profit des acquéreurs d'appartements.

Les sociétés comparantes ont, suite à ce qui précède, décidé de contruire ensemble un immeuble à appartements garages, caves, bureaux et magasins, conformément aux plans et cahier des charges et autres annexes aux présentes, le tout plus amplement décrit au règlement de copropriété.

Cet immeuble sera dénommé "RESIDENCE DU CHATEAU".  
REGIME DE COPROPRIETE.

Ceci exposé les sociétés comparantes, représentées comme dit est ont décidé de placer sous le régime de la copropriété l'immeuble à construire, en conformité avec la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577-bis du code civil.

ACTES DE VENTE.

En conséquence les actes de vente d'appartements, bureaux, magasins et autres porteront :

1° Vente par la société anonyme "~~Bureau d'Architecture~~ ~~de la Résidence du Château~~", et la société anonyme "~~La Maison Européenne~~", de l'appartement ou magasin, etc.. proprement dits, comprenant les parties privatives et exclusives et celles en copropriété et indivision forcée dans l'ensemble des constructions, et

2° Vente par la société anonyme "~~Immobilier Ré-  
sidence de la Construction~~", de la quotité afférente à ces parties.

#### ANNEXES.

A l'effet ci-dessus il nous a été remis pour être annexé aux présentes :

- a) le règlement de copropriété contenant le tableau de répartition des quotités dans les parties communes
- b) le règlement d'ordre intérieur
- c) le cahier des charges contenant la description des matériaux mis en oeuvre
- d) le cahier contenant les conditions générales de vente

- e) divers plans, étant :
  - 1) plan d'implantation
  - 2) plan de l'étage type
  - 3) plan de la façade rue Steeno
  - 4) plan de la façade rue du Vieux Moulin
  - 5) plan de la façade rue Waha
  - 6) plan de la façade pignon sud
  - 7) plan du rez-de-chaussée
  - 8) plan du sous-sol et des garages
  - 9) plan coupe

Ces plans ont été établis par le "Bureau Architectura", et sont décrits au règlement de copropriété et pourront être modifiés conformément à ce qui est dit à ce règlement et aux conditions générales de vente.

Ces documents forment l'ensemble de l'acte de base de la Résidence du Château; ils se complètent et forment un tout.

Ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonctions des autres.

En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables, signés "ne varietur" par les comparants et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

### CÓNDITIONS SPECIALES.

L'acte du notaire Jacques van der Meersch, préqualifié, en date du quinze mars mil neuf cent soixante sept, relatif aux lots 2 et 3, mentionne littéralement ce qui suit :

- " Aux termes d'une décision du Ministère de la Santé Publique et de la Famille rendue le trente et un décembre mil neuf cent soixante deux, les constructions érigées sur le bien ont été reconnues comme "taudis".
- " Les vendeurs remettent à l'instant à l'acquéreuse, qui le reconnaît, les documents du Ministère de la Santé Publique et de la Famille prévoyant éventuellement une prime de démolition de trente mille francs, par immeuble, concernant les deux maisons qui font partie de la présente vente.
- " Il est entendu toutefois que cette prime ne pourra être obtenue par l'acquéreuse que lorsque la preuve de la démolition rez-terre aura été faite.
- " a) toute canalisations généralement quelconques, ainsi que leurs accessoires (compteurs, vannes, etc) appartenant à une régie publique, ne font pas partie de la vente
- " b) L'acquéreuse aura à s'entendre avec l'administration communale pour la délimitation du bien vendu le long des trois voiries précitées.
- " c) pour ces diverses délimitations, l'acquéreuse est subrogée aux droits et obligation des vendeurs contre lesquels elle n'aura aucun recours.
- " d) L'acquéreuse s'engage tant pour elle que pour ses héritiers, successeurs et ayants-droit :
- " 1) à respecter fidèlement toutes les clauses et conditions des présentes.
- " 2) en cas de revente à insérer dans l'acte toutes les clauses et conditions des présentes et à imposer les dites clauses et conditions aux acquéreurs suivants.
- " L'ensemble des conditions générales et spéciales qui précèdent a été imposé dans l'intérêt exclusif des vendeurs qui seuls pourront s'en prévaloir.



L'acte prérappelé de Maîtres Francis Wagemans, notaire à Saint Gilles, et Jean Damiens, notaire à Bruxelles, du vingt avril mil neuf cent cinquante neuf, portant vente par Madame Veuve Dastot-Avignon, au profit de la société Immobilière Bernheim, de l'entièreté du bien prédécrit, contient notamment les stipulations suivantes :

"Ainsi qu'il est indiqué au plan précité et ci-annexé, la partie du bien désignée sous lot A, se trouve dans une zone destinée à l'élargissement de la rue du Vieux Moulin. En conséquence, l'acquéreuse est subrogée dans tous les droits et obligations de la venderesse se quant à toutes dispositions et conditions décrétant cet élargissement. L'acquéreuse est subrogée dans tous les droits et obligations de la venderesse concernant les mitoyennetés vers les propriétés voisines. Elle devra agir à ce sujet comme la venderesse était tenue ou en droit de le faire, sans intervention de sa part ni recours contre elle".

L'acte prérappelé de Maître Paul Raucent, notaire à Wavre, du treize décembre mil neuf cent soixante, portant vente par la Société Immobilière Bernheim au profit de la société anonyme "Ateliers de Construction Constant De Raedt", de la partie du terrain à front de la rue Emile Steeno, reprend les mêmes stipulations que celles précisées ci-dessus, et en outre celles qui suivent : La société acquéreuse représentée comme dit est fera son affaire personnelle auprès de la Commune d'Auderghem et de tous les autres pouvoirs publics compétents, pour obtenir les autorisations nécessaires pour la construction sur le terrain prédécrit et pour la mise de la rue Emile Steeno au droit de la façade du bloc de terrain à front de cette artère, en état de viabilité et ce, sans intervention ni recours contre la Société Immobilière Bernheim de quelque chef ou pour quelque cause que ce soit. Comme il est renseigné au plan ci-annexé, le terrain vendu est frappé d'une zone latérale de non bâtisse de trois mètres vers la droite.

VOIRIE : Les acquéreurs auront à supporter les taxes ou frais de l'établissement de la voirie [REDACTED] imposés par les autorités compétentes au prorata des quotités dans les parties communes attribuées au locaux privatifs.

#### INTERVENTION.

Est ici intervenue la société anonyme "L'Immobilière Fédérale de la Construction", avec siège social à Bruxelles; rue de l'Etuve, numéro 12, ici représentée par

Laquelle, représentée comme dit est, a déclaré bien connaître et approuver entièrement le présent acte de base et ses annexes.

PROCURATIONS.

Les sociétés comparantes se donnent par les présentes mandat réciproque à l'effet de : pour elle et en son nom, signer tous actes authentiques de vente d'appartements, emplacements de voitures, garages, bureaux, magasins et caves aux conditions, prix et charges que chacune trouvera convenables; donner quittance de toutes sommes reçues avec ou sans subrogation; dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office et éventuellement tous actes modificatifs des présentes

Par la signature d'un compromis de vente ou de l'acte authentique de vente, d'un appartement, magasin, bureau, emplacement de voiture et garage, l'acquéreur sera censé avoir donné mandat irrévocable aux sociétés comparantes, de pour lui et en son nom, à l'effet de donner à bail emphytéotique pour une durée qu'elles jugeront convenable, au profit de toute sociétés d'électricité, le local, partie commune, destinée à l'emplacement d'une cabine à haute tension, et ce, dans l'intérêt de tous les copropriétaires.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes il est fait élection de domicile par les sociétés comparantes, en leur siège social susindiquée.

DONT ACTE.

Fait et passé à

Date que dessus.

Lecture faite les comparants et la partie intervenante ont signé avec nous, Notaire,

REGLEMENT DE COPROPRIETE de l'immeuble sis à front de la rue du Vieux Moulin, avenue Waha et de la rue de Steeno.

-----  
E X P O S E     G E N E R A L.

Sauf dérogation dans le présent règlement l'immeuble est régi par les dispositions de l'article 577bis, paragraphes 9 à 11 inclus du Code Civil (loi du 8 juillet 1924).

Cet immeuble est divisé en appartements, caves, emplacements de parking, garages, bureaux ou magasins.

Il est rattaché à ces divers éléments privatifs, à titre d'accessoires, des quotités dans les parties communes, objet de copropriété.

Le présent règlement est arrêté pour valoir entre les copropriétaires et ayants-droit, à quelque titre que ce soit.

Il est opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques compétent.

C H A P I T R E   I.

Article 1.- DENOMINATION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble, objet des présentes sera dénommé "Résidence du CHATEAU".

Article 2.- DESCRIPTION DES PLANS, complétant le chapitre II ci-après.

- plan d'implantation :

Parties communes, notamment :

- le terrain proprement dit

- l'esplanade

- les voies d'accès

- les pelouses

- les murets

- les plantations éventuelles

Parties privatives

28 emplacements de voitures, numérotés de un à vingt huit.

- plan des sous-sols.

Parties communes, notamment :

- chaufferie, voies d'accès, local pour vide-poubelle, local pour cabine haute tension, les caves numéros 4 et 54, réservées à la conciergerie.

Parties privatives

Septante deux emplacements pour parking, numérotés de un à septante deux.

Dans la partie droite de l'immeuble vu de face en tournant le dos au boulevard du Souverain : quarante huit caves, numérotées de un à quarante-huit, à l'exception du numéro 4.

Dans la partie gauche de l'immeuble vu de face, en tournant le dos au boulevard du Souverain : trente huit caves, numérotées de cinquante à quatre-vingt sept, à l'exception de numéro 54.

- plan du rez-de-chaussée :

Parties communes, notamment :

escalier d'accès, hall d'entrée, porches, entrées, locaux vide-poubelles, deux locaux dénommés 'dépôt-passage.

Les sociétés comparantes se réservent le droit de déplacer ces derniers, ainsi que les conciergeries.

Deux conciergeries étant les appartements dénommés au plan BC et FG, composés chacun de : hall, water-closet, cuisine, salle de bain, living, une chambre.

Les sociétés comparantes se réservent le droit de supprimer éventuellement une de ces deux conciergeries.

Parties privatives :

- un appartement dénommé A au plan, composé de : hall, vestiaire, water-closet, salle de bain, cuisine, living, quatre chambres à coucher, grande terrasse (trois cent mètres carrés environ).

- un appartement dénommé D au plan, composé de : hall, vestiaire, water-closet, salle de bain, cuisine, living, deux chambres à coucher.

- un appartement dénommé E au plan, composé de : hall, vestiaire, salle de bain, water-closet, cuisine, living et trois chambres à coucher.

- deux appartements dénommés H 1 et 2, composé chacun de : hall, water-closet, salle de bain, cuisine, living, une chambre à coucher, terrasse privative.

- plan des étages 1 à 9 (Etage Type).

Parties communes, notamment :

ascenseurs, leurs cages, escaliers et leurs cages, paliers

Parties privatives :

- un appartement dénommé A au plan, comprenant : hall, vestiaire, water-closet, salle de bain, dégagement, trois chambres à coucher, un living avec terrasse, cuisine.

- un appartement dénommé B au plan, comprenant : hall, vestiaire, water-closet, dégagement, salle de bain, deux chambres à coucher, dont une avec balcon, cuisine, living avec terrasse.

- un appartement dénommé C au plan et comprenant : hall, water-closet, vestiaire, dégagement, salle de bain, deux chambres à coucher dont une avec balcon, cuisine, living avec terrasse.

- un appartement dénommé D au plan, comprenant : hall, water-closet, vestiaire, dégagement, salle de bain, deux chambres à coucher dont une avec balcon, cuisine, living avec terrasse.

- un appartement dénommé E au plan, comprenant : hall, water-closet, vestiaire, dégagement, salle de bain, deux chambres à coucher dont une avec balcon, cuisine, living avec terrasse.

- un appartement dénommé F. au plan, comprenant : hall, water-closet, vestiaire, dégagement, salle de bain, deux chambres à coucher dont une avec balcon, cuisine, living avec terrasse.

- un appartement dénommé G au plan, comprenant : hall, water-closet, vestiaire, dégagement, salle de bain, cuisine, living avec terrasse, deux chambres à coucher, dont une avec balcon.

- deux appartements dénommés H au plan, l'un du côté de la rue Steeno, l'autre rue du Vieux Moulin, comprenant chacun :

hall, water-closet, dégagement, salle de bain, cuisine, living avec terrasse, une chambre (avec terrasse pour l'appartement côté rue Steeno).

- quatre plans des façades :

- rue Steeno
- rue du Vieux Moulin
- rue Waha
- Pignon Sud.

- plan des coupes W Z.

## C H A P I T R E II.

ELEMENTS PRIVATIFS ET ELEMENTS COMMUNS DU BATIMENT.

### Article 2-bis. ELEMENTS PRIVATIFS.

Principe :

Sont privatives les parties de l'immeuble destinées à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Sont notamment privatifs les appartements, caves, bureaux, magasins, emplacements de parking.

a) les éléments constitutifs tels que :

planchers, carrélage ou autres revêtements avec leur soutienement, revêtements des murs, plafonnage ou tapisserie, fenêtres, murs et cloisons intérieurs avec portes (sont exclus les gros murs, colonnes et poutres en béton) portes intérieures, porte palière et portes des dépendances, portes des garages, menuiserie et quincaillerie, installation sanitaire et autres, les installations du parlophone et de l'ouvre porte, les garde-corps;

b) les accessoires à l'usage exclusif des parties privatives et se trouvant en dehors de celles-ci, notamment, revêtement balcon, boîtes aux lettres dans le hall d'entrée, installation du parlophone et de l'ouvre-porte, les sonneries aux portes d'entrée des appartements et magasin ou bureaux, les plaques indicatrices des noms et professions des occupants d'appartements, de magasins ou de bureaux.

### Article 3.- ELEMENTS COMMUNS.

Principe : Sont communes les parties de l'immeuble destinées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux, notamment :

a) éléments indivis entre tous les copropriétaires :  
Le terrain bâti et non bâti, les fondations et les gros murs, l'armature en béton de l'édifice et les hourdis, les sous-sols à l'exception des caves privatives, et emplacements de parking, les revêtements aux façades, le gros-oeuvre des terrasses, les gaines et têtes de cheminée, les gitages, la toiture avec son recouvrement; les tuyaux de descente, égouts, canalisations d'eau, gaz et électricité, de téléphone, de télévision, de radio avec leurs conduits, installation d'aération, desservant les installations particulières des locaux privatifs, la chaudière avec accessoires et réservoir à mazout, escaliers avec leurs cages, les ascenseurs et leurs cages, les halls et dégagements, donnant accès aux locaux privatifs avec leur décoration, installation de vide-poubelle, etc.

En général toutes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage de tous les locaux privatifs.

Ces éléments appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion fixée ci-après.

b) éléments mitoyens entre deux copropriétaires, notamment : les murs séparant les deux appartements ou garages pour autant qu'ils ne contribuent pas à la solidité de l'édifice.

c) Eléments indivis entre certains copropriétaires, notamment,

les antennes de radiophonie et de télévision, les parties communes du parking en sous-sol, savoir, entre autres, /éclairage, /aération, revêtement du sol, etc.

Ces choses appartiennent indivisément aux seuls copropriétaires qui en ont l'usage.

C H A P I T R E III. Répartition des quotités indivises des parties du bâtiment destinées à l'usage commun entre les diverses parties privatives.

Article 4.- Les parties communes sont divisées en dix mille/dixmillièmes, et ces quotités sont rattachées aux parties privatives, ainsi qu'il est stipulé ci-après.

La quote-part de chacune des parties privatives dans les parties communes, inséparables de ces parties privatives est établie en tenant compte de la surface totale ou partielle des éléments privatifs ou de leur valeur; momentanément elle est fixée comme suit, en rapport aux plans annexés à l'acte de base susvisé. La répartition ci-après restera définitivement fixée, s'il n'est apporté au cours de la construction aucune modification.

Les sociétés comparantes pourront, si elles le jugeraient nécessaires, modifier les dispositions de l'un ou de l'autre étage ou subdiviser éventuellement les appartements, bureaux tels qu'ils figurent au plan.



Dans ce cas elles devront également seules mettre l'article cinq ci-après en concordance, en y apportant les modifications adéquates.

Ces quotités seront alors celles attribuées définitivement à ces parties et seront immuablement et forfaitairement fixées par l'acte de vente par les dites sociétés.

Article 5.- QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES ATTRIBUEES AUX PARTIES PRIVATIVES, en dixmillièmes

Aux appartements :

- rez-de-chaussée :

appartement type A, cent trente cinq	135
appartement type E, cent et neuf	109
appartement type D, nonante huit	98
appartement type H, chacun, soixante quatre soit ensemble cent vingt huit	128

- étages 1 à 9

chaque appartement type A, cent quarante-trois, soit ensemble mille deux cent quatre vingt sept/dixmillièmes	1287
--	------

chaque appartement type B, cent quatorze soit ensemble mille vingt six/dixmillièmes	1026 x
--	--------

chaque appartement type C, cent quatorze soit ensemble, mille vingt six/dixmillièmes	1026
---	------

chaque appartement type D, cent quatorze soit ensemble, mille vingt six/dixmillièmes	1026 x ?
---	----------

chaque appartement type E, cent quatorze, soit ensemble mille vingt six/dixmillièmes	1026
---	------

chaque appartement type F, cent quatorze, soit ensemble mille vingt six/dixmillièmes	1026
---	------

chaque appartement type G, cent quatorze, soit ensemble mille vingt six/dixmillièmes	1026
---	------

chacun des appartement type H devant, soixante sept, soit ensemble six cent et trois/dixmillièmes	603
---	-----

chacun des appartements type H, arrière, soixante quatre, soit ensemble cinq cent septante six/dixmillièmes	576
---	-----

- aux sous-sols.

Chacun des septante deux emplacements de garage huit /dixmillièmes, soit ensemble cinq cent septante six/dixmillièmes	576
---	-----

Chacun des vingt huit emplacements de voiture quatre/dixmillièmes, soit ensemble cent et douze/dixmillièmes	112
---	-----

Chacune des caves, 51, 52, 53, 59, 60, 61, 62, 67, 68, 81, 83, 87, 88 et 50, quatre dixmillièmes, soit ensemble cinquante six/dixmillièmes	56
--	----

*at pph*  
*Cedre*  
114 -  
2  
116 / To 0000

chacune des caves numéros 55, 56, 57, 58 63, 64, 65, 66, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 78, 79, 80, 82, 84, 85, 86 e. . ., deux/dixmilliè- mes, soit ensemble quarante huit/dixmillièmes	48
chacune des caves numéros 1, 2, 5, 6, 12, 13, 19, 33, 45, 46, quatre dixmillièmes soit ensemble quarante/dixmillièmes	40
chacune des caves numéros 3, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 47, 48 et 49, deux/dixmil- lièmes, soit ensemble septante six/dixmillièmes	76
soit au total dix mille/dixmillièmes	10000/10000

#### C H A P I T R E IV.

Droits et obligations des copropriétaires quant aux éléments privatifs et aux éléments communs.

##### Section I. ELEMENTS PRIVATIFS.

Article 6.- Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartements, magasin, bureau, cave et emplacement de parking dans les limites fixées par le présent règlement et par la loi.

##### Modifications.

Article 7.- Chaque propriétaire peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, y compris celle de la cave, mais à la condition expresse que ces modifications n'entraînent aucun affaissement, dégradation, et autres accidents et inconvénients qui pourraient en être la conséquence pour les parties communes ou privatives de l'immeuble.

##### Divisions.

Article 8.- Il est formellement interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements: seules les sociétés comparants pourront opérer cette division.

##### Réunion de deux appartements.

Article 8.- Le copropriétaire de deux appartements pourra pratiquer une ouverture pour les faire communiquer. Toutefois le Gérant doit être prévenu par lettre recommandée à la poste de la date où les travaux seront entamés sous la responsabilité pleine et entière du copropriétaire qui y procède.

##### Travaux aux choses privatives.

Article 10.- Pour les travaux ci-dessus prévus et ceux qui pourraient être faits, soit à l'intérieur d'un lot ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu

d'en aviser le Gérant et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le Gérant en réfère à l'architecte de l'immeuble.

L'assemblée générale ou le conseil de gérance peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte, dont les honoraires sont à charge du propriétaire intéressé.

Ce dernier est responsable de tous dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Ceux-ci ne peuvent être entrepris avant l'avis de l'architecte ou du Comité de Gérance et avant le délai de quinze jours à compter de la communication des plans au Gérant.

Par contre le propriétaire qui néglige d'effectuer les travaux nécessaires à sa propriété et expose, par son inaction, les autres lots ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le Gérant a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du copropriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés.

Ces travaux sont confiés aux entrepreneurs agréés par les copropriétaires.

Location.

Article 11.- Les appartements, magasins peuvent être donnés à bail ou location, mais seulement à des personnes honorables et solvables; il en est de même pour la sous-location ou cession de bail.

Toute fraction d'appartement ne pourra être louée.

Toutefois, une cave peut être donnée en location à condition que celle-ci soit faite au profit d'un occupant de l'édifice ou d'une personne y exploitant un service au profit des occupants de l'immeuble, par exemple, machines à laver, etc. . .

L'acte déclaratif de jouissance devra contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils seront subrogés de plein droit par le seul fait d'être occupant dans tous les droits mais aussi dans toutes les obligations qui peuvent en résulter ou qui en résulteront

Destination des locaux et inscriptions.

Article 12.-

Destination.

du rez-de-chaussée :- tous commerces de nature à ne pas nuire au standing de l'immeuble.

-bureaux

- habitations et professions li-

bérales.

premier étage : -bureaux, habitations et professions libérales.

Deuxième étage : idem premier étage.

Troisième étage : idem premier étage.

Étages 4, 5, 6, 7, 8 et 9 : habitations et professions libérales.

Les médecins ne pourront être spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

Les usagers aux fins de professions libérales ne pourront nuire à la tranquillité et à l'hygiène de l'immeuble.

#### Inscriptions.

Les modèles et emplacements des inscriptions indiquant les diverses activités exercées dans l'immeuble seront déterminés pour la première fois par les sociétés comparantes et ultérieurement par le Conseil de Gérance.

Les affiches annonçant la location ou la vente des locaux seront obligatoirement et exclusivement centralisées sur un panneau dont l'emplacement sera déterminé par les sociétés "La Maison Européenne" et "Entreprises Générales Dujardin-Baccus"; les dimensions et modèle de ces affiches seront fixés pour la première fois par ces sociétés et ultérieurement par le Conseil de Gérance.

Il en est de même pour la publicité extérieure des magasins.

Elles ne pourront en rien nuire au standing de l'immeuble.

#### Sécurité.

Article 13.- L'emploi des tuyauteries de gaz en matière flexible est prohibé.

Les occupants doivent se conformer aux règlements de police concernant l'emploi ou le dépôt de marchandises ou d'appareils dangereux et insalubres.

#### Tranquillité.

Article 14.- Les occupants des immeubles doivent les habiter bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique 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, de leurs locataires ou visiteurs.

L'usage des instruments de musique et notamment des appareils de radiophonie est autorisé pour autant qu'ils ne troublent par les copropriétaires. (résidents)

Les appareils électriques doivent être munis de dispositifs antiparasites. Il ne peut être utilisé de moteurs autres que ceux qui actionnent les appareils ménagers ou ceux qui sont nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions ci-avant, à la condition que toutes mesures soient prises pour éviter les troubles de voisinage.

#### Visite des locaux privés.

Article 15.- Les propriétaires doivent donner au Gérant libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des éléments communs et de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées.

Ils doivent de même, donner accès à leurs locaux sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et exécutants de réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute célérité désirable.

## Section II

### Choses communes.

Article 16.- Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune; ils doivent en user conformément à sa destination et dans la mesure du possible avec le droit des autres copropriétaires.

Ils ne pourront jamais encombrer, de quelque manière que ce soit, les hall, escaliers, paliers, et couloirs communs, effectuer des travaux de ménage, tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensils, cirage de chaussure.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété l'exécution des travaux ménagers et autres activités nécessaires de propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur que n'est pas de statut réel.

Aucune tolérance ne peut devenir un droit acquis.

Modification à la chose commune.

Article 17.- Il est formellement interdit de faire même à l'intérieur des locaux privés aucune modification aux choses communes sans une autorisation expresse d'une assemblée générale des copropriétaires.

Ces travaux, en cas d'accord, devront être exécutés sous la surveillance de Monsieur l'Architecte de l'immeuble.

Les niveaux de l'immeuble ne sont pas munis de persiennes ou volets extérieurs et il ne pourra pas en être placés.

Travaux d'entretien et de réparation.

Article 18.- Les travaux d'entretien et de réparation des parties communes seront décidés par l'assemblée générale des copropriétaires et seront exécutés sous la surveillance du Gérant.

Il en est de même pour les travaux d'entretien et de réparation aux choses privatives intervenant dans l'aspect général des parties communes, notamment portes palières, fenêtres, garde-cops, terrasses, boîtes aux lettres, parlophones, sonneries, portes de garages, de caves, emplacement de parking, etc.

Garages

Aspect de l'immeuble.

Article 19.- L'aspect extérieur des parties communes ou des parties privatives intervenant dans l'aspect extérieur des parties communes ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant conformément à l'article 37 du présent règlement.

Les appartements et magasins pourront être munis de tentes extérieurs ou ventilateurs extérieurs de cuisines; leur modèle et couleur seront fixés pour la première fois par les sociétés comparantes et ultérieurement par le Conseil de Gérance.

Recours entre copropriétaires.

Article 20.- En cas de conflit entre deux ou plusieurs copropriétaires l'assemblée générale est seule compétente pour contraindre le copropriétaire en défaut à respecter le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur.

Les copropriétaires sont autorisés, aux fins ci-dessus, à agir de leur autorité, en justice, dans le cas où la copropriété néglige de prendre les mesures utiles dans la quinzaine de la demande faite par le copropriétaire lésé, au Gérant, par lettre recommandée à la poste.

#### C H A P I T R E V.

##### CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

##### Section I. Charges - Désignation.

Article 21.- Sont des charges communes les frais d'entretien, la réparation des parties communes, frais de consommation électrique pour choses communes, primes d'assurance-incendie et de responsabilité civile des copropriétaires, frais de reconstruction de l'édifice détruit, appointement et charges du concierge, entretien de la conciergerie, chauffage des parties communes, etc.

Répartition des charges communes.

Article 22.- Les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires dans proportion indiquée à l'article 5.

##### Répartition spéciale des charges des

##### - Garages couverts :

Les frais d'entretien et de réparation des parties communes propres au parking en sous-sol seront répartis entre les propriétaires exclusivement. Ils seront divisés forfaitairement par le nombre d'emplacements existants et non pas proportionnellement aux quotités dans les parties communes.

##### Terrasses :

Tous les frais d'entretien et de réparation des éléments composant les terrasses privatives sont exclusivement à charge de ceux qui en ont l'usage.



Règlement des charges.

Article 23.- Pour faire face aux dépenses courantes le Gérant est autorisé à réclamer aux copropriétaires une provision dont le montant est fixé par l'assemblée générale des copropriétaires et pour la première fois par les sociétés venderesses.

Le compte des charges communes est établi trimestriellement. Leur règlement doit se faire au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte. Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci reste à l'initiative de l'assemblée générale.

Indivision - Usufruit.

Article 24.- En cas d'indivision de la propriété d'un appartement, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes audit appartement, magasin ou emplacement de parking ou cave.

Mutation par décès.

Article 25.- En cas de mutation par décès les héritiers et ayants-droit doivent dans les deux mois du décès justifier au Gérant de leurs qualités héréditaires.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Gérant doit en être informé dans le mois, par un avis du notaire qui a instrumenté, indiquant les noms, prénoms profession et domicile du nouveau propriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un testament.

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit le nouveau propriétaire est tenu à l'égard de la copropriété du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation même avant l'approbation des comptes par l'assemblée générale et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés antérieurement.

L'ancien copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

Toute mutation doit être, dans les quinze jours de sa date, notifiée au Gérant par le nouveau propriétaire par une lettre recommandée.

A défaut de la notification de la mutation dans le délai de quinze jours ci-dessus prévu, l'ancien et le nouveau copropriétaires sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

Recouvrement forcée des frais.

Article 26.- A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le Gérant, dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé sous pli recommandé à la poste ou par porteur, le Gérant est autorisé pour le recouvrement d'arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage au copropriétaire défaillant, d'assigner le défaillant en paiement des sommes dues, de toucher lui même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donnée, dès maintenant au Gérant par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété.

Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le Gérant.

Toutes les sommes réclamées par le Gérant pour compte de la copropriété, sont de plein droit productives d'intérêts au taux de sept pour cent l'an, nettes de toutes taxes et retenues quelconques à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant.

Section II - Assurances.

Risques.

Article 27.- L'assurance tant des choses privées à l'exception des meubles, que des choses communes sera faite pour tous les copropriétaires, par les soins du Gérant, et pour la première fois par les sociétés vendeuses, et ce, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et de la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale à titre de charge commune.

Les propriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants ont la faculté de contracter une assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en supporter la charge.

Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.

Toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause.

Souscription des polices. Sinistres.

Article 28.- Le Gérant souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances souscrites au nom des copropriétaires, suivant les directives données par l'assemblée générale. Chacun de copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Les premières assurances seront contractées par les constructeurs de l'immeuble auprès d'une société solvable de son choix et ce, pour une durée de dix ans et les propriétaires lui rembourseront les primes payées par lui, dans la proportion de leurs droits dans les parties et choses communes, fixés à l'article 5 ci-avant.

### SECTION III. - RECETTES.

#### PRINCIPE.

ARTICLE 29.-Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire, dans la même proportion que ci-dessus.

### CHAPITRE VI.

#### INCENDIE DE L'IMMEUBLE

#### PRINCIPE

ARTICLE 30.-En cas d'incendie de l'immeuble, l'assemblée générale délibérant dans les conditions prévues à l'article 36 ci-après, peut décider que l'édifice sera ou ne sera pas reconstruit.

En cas de reconstruction, l'indemnité payée par la société d'assurance sera remployée à la reconstruction suivant les plans primitifs, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

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

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

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé à dire d'expert, nommé de commun accord entre les intéressés ou à défaut, par le Président du Tribunal de Première Instance de l'Arrondissement, sur requête de la partie la plus diligente.

### CHAPITRE VII. - ADMINISTRATION.

#### SECTION I. - ASSEMBLEE GENERALE

#### POUVOIRS.

ARTICLE 31.L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agisse d'intérêts communs.

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

Assemblée générale statutaire.

Article 32.- L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année au jour, heure et lieu indiqués par le Gérant ou par celui qui en fait les fonctions.

Sauf indication contraire de la part du Gérant qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations ces jours, heure et lieu sont constants d'année en année et seront fixés définitivement par la première assemblée générale.

Elle pourra toutefois être modifiée ultérieurement par décision de l'assemblée.

Les convocations sont faites par ~~lettre recommandée~~ <sup>courrier ordinaire</sup>. Elles se font aussi valablement faites si elles sont remises aux propriétaires contre décharge.

L'assemblée générale délibère notamment sur les nominations, révocations, les comptes de gérance, le rapport du Gérant, l'approbation des comptes et la décharge, les prévisions budgétaires, les assurances, les réparations ou améliorations, fonds de réserve, et les questions relatives aux intérêts communs.

Assemblées générales extraordinaires.

Article 33.- En dehors de l'assemblée générale statutaire des assemblées générales extraordinaires peuvent être convoquées à la diligence du Gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire.

L'assemblée générale extraordinaire doit être convoquée en tout cas à la demande de trois copropriétaires pour une assemblée plénière et d'un copropriétaire, pour une assemblée particulière.

En cas d'inaction du Gérant plus de quinze jours après la demande lui adressée l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires.

Les convocations aux assemblées sont faites huit jours francs au moins et quinze jours au plus à l'avance, par ~~lettre recommandée~~ <sup>courrier ordinaire</sup>.

Elles contiennent l'ordre du jour.

Composition de l'assemblée.

Article 34.- L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires d'appartements, magasins, et des personnes ayant sur un lot un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués.

30. mardi  
d'oct.  
4<sup>e</sup> lundi  
d'oct (1992)

La composition de l'assemblée est établie par la liste de présence signée par les copropriétaires au début de la séance.

L'assemblée désigné, pour le temps qu'elle détermine, son Président et deux assesseurs ou scrutateurs et un secrétaire, ce dernier pouvant être choisi en dehors de l'assemblée; ceux-ci forment le bureau.

Les membres du bureau sont élus pour une durée d'un an. Ils sont rééligibles.

#### VOIX

Article 35.- Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui de ses quote-parts de copropriétaire, dans l'indivision générale, selon la nature de l'assemblée.

Les copropriétaires indivis d'un lot ne peuvent exercer leur droit de vote que par désignation d'un mandataire votant au nom de l'indivision.

A défaut de mandataire commun, les copropriétaires de ce lot indivis ne pourront prendre part au vote.

Il en est de même pour un appartement, magasin, faisant l'objet d'un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation.

Quorum ou majorité ordinaire.

Article 36.- Sauf dispositions contraires l'assemblée générale doit pour pouvoir délibérer valablement réunir un nombre de copropriétaires possédant ensemble les cinq/huitièmes au moins des voix attachées à l'ensemble de l'immeuble.

Si l'assemblée ne réunit pas cette condition une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours et au plus tard dans les trente jours avec le même ordre du jour et délibérera quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées.

Sauf dispositions contraires du présent règlement les décisions sont prises à la majorité absolue des voix. L'ordre du jour des assemblées indique spécialement les décisions qui requièrent une majorité supérieure à la majorité absolue.

Pouvoirs extraordinaires.

Article 37.- L'assemblée générale peut, en vue de l'intérêt commun : 1° décider de transformer le domaine commun, 2° décider de la reconstruction après sinistre ou la reconstruction, 3° modifier le présent règlement et notamment la répartition des quote-parts de copropriété et des charges communes entre les copropriétaires.

A ces fins les décisions sont prises en observant les conditions prévues à l'article précédent étant, en outre exigé un quorum des deux tiers et une majorité des quatre / cinquièmes.

## MANDATS

ARTICLE 38. A l'exception du Gérant et des locataires d'usant d'un bail d'une durée minimum d'un an, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire

A cette règle impérative, deux seules exceptions.

1°. le mari représente d'office son épouse et ne doit pas justifier d'un mandat lui conféré par cette dernière.

2°. en cas d'indivision, la masse indivise est représentée par un seul copropriétaire dûment mandaté.

## PROCES VERBAUX

ARTICLE 39. Les délibérations et décisions des assemblées sont constatées par des procès-verbaux reproduits dans un registre spécial et signé par le Président, le secrétaire et par les copropriétaires qui le désirent.

Les procurations sont annexées aux procès-verbaux.

## SECTION II . - GERANCE.

ARTICLE 40.-Il est fait appel par les copropriétaires aux services d'un Gérant, copropriétaire ou non.

Les sociétés comparantes se réservent le droit de désigner le Gérant, pendant les trois premières années.

## MISSION DU GERANT.

ARTICLE 41.- La mission du Gérant est de:

- veiller au bon entretien des parties communes; -
- assurer le fonctionnement des services communs, les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et commander ceux que l'urgence et la nécessité rendent indispensables, le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour le compte de la communauté.
- présenter trimestriellement à chaque propriétaire, son compte particulier et annuellement, à l'assemblée générale des comptes généraux.
- assurer la garde de la charte de l'immeuble et des archives intéressant la copropriété, en délivrer des copies conformes à qui de droit ;
- souscrire au nom des copropriétaires, tous contrats d'assurance pour le compte commun suivant les directives de l'assemblée générale;
- instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les copropriétaires
- faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires;
- représenter la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant.- A cette fin, chacun des copropriétaires donne en souscrivant aux présentes, mandat contractuel et irrévocable au Gérant en fonction.



## Pouvoirs du Gérant

Article 42.- Le Gérant, dans les limites de sa mission, engage valablement les copropriétaires de l'immeuble, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement votée.

### Conseil de Gérance.

Article 43.- L'assemblée générale peut donner des pouvoirs spéciaux à un conseil de gérance composé du Président et de deux assesseurs de l'assemblée.

Ce conseil surveille la gestion du Gérant, examine ses comptes, résout avec lui toutes questions importantes notamment l'opportunité des travaux nécessaires mais non urgents.

Le Conseil de Gérance convoque l'assemblée générale en cas de décès, de l'absence, de démission ou de carence du Gérant.

A défaut de conseil de gérance ses pouvoirs peuvent être exercés par le Président de l'assemblée, si celle-ci le juge bon.

### Section III. Surveillance.

Article 44.- L'immeuble est surveillé par le Gérant ou encore par l'un ou l'autre des membres du Comité de gérance, qui habite l'immeuble.

## C H A P I T R E VIII.

### DISPOSITIONS DIVERSES.

Statut réel et règlement personnel.

Article 45.- Toutes les dispositions du présent règlement doivent être considérées comme étant de droit réel. Elles s'imposent à tous les propriétaires de fractions divisées de l'immeuble prédécrit, à leurs héritiers et à leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit. Elles sont opposables aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques.

Le présent règlement ne peut être modifié que suivant les règles de majorité et dans les conditions qu'il détermine, selon le cas. Les modifications ne sont opposables aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques compétent.

Le présent règlement peut être complété par des règlements particuliers, consignes et décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, qui ne sont pas de droit réel et dont la transcription hypothécaire n'est pas requise.

Le respect de ces règlements, consignes et décisions doit être imposé dans tous les actes de cession aux personnes accédant à la propriété d'un lot ainsi que dans les baux conclus avec les locataires.

Au présent règlement est actuellement joint :

- un règlement d'ordre intérieur.

Le présent règlement de copropriété, le règlement particulier, leurs modifications, les consignes et décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, ainsi que les plans annexés aux présentes forment la charte de l'immeuble.

Ils doivent s'interpréter les uns en fonction des autres.

Clause arbitrale.

Article 46.- Toutes contestations auxquelles donnerait lieu l'exécution ou l'interprétation des clauses du règlement général de copropriété dont fait partie le présent statut réel sont tranchées par un arbitre désigné de commun accord, ou, à défaut d'accord, par le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles.

L'arbitre doit statuer en amiable compositeur.

Il doit rendre sa sentence dans les quarante jours de sa désignation sous peine d'être déchu de ses fonctions, sans indemnité. Ce délai ne peut, en aucune façon, être prolongé. Sa sentence est définitive, non susceptible d'appel ni de pourvoi en cassation, ni de requête civile.

La contribution aux frais d'arbitrage est réglée par l'arbitre.

L'assemblée générale peut supprimer la présente clause compromissoire, à la majorité des deux tiers des voix.

FRAIS.

Article 48.- Les frais du présent règlement, du règlement complémentaire et des plans sont à charge des copropriétaires dans la proportion de leurs quote-part de l'indivision générale.

Ils s'élèvent par dixmillièmes des parties communes à la somme de DIX francs.

Domicile;

Article 49.- Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque copropriétaire, à défaut de notification par lui au Gérant, d'une autre élection de domicile dans l'Arrondissement de Bruxelles.

REGLEMENT PARTICULIER  
GENERALITE - RESPECT DU REGLEMENT PARTICULIER.

Article 1.- Le présent règlement s'impose aux copropriétaires et à leurs ayants-droit.

En cas de cession ou de location d'un appartement, magasin, bureau, d'emplacement de voiture ou garage, le cédant ou bailleur est tenu d'en imposer le respect au cessionnaire ou locataire.

MODIFICATION DU REGLEMENT PARTICULIER.

Article 2.- Le présent règlement peut être modifié par les copropriétaires, délibérant et votant dans les conditions prévues à l'article 37 du règlement de copropriété.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR - ENTRETIEN

Article 3.- Les travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

ASPECT.

Article 4.- Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou balcon, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets.

Article 5.- Les copropriétaires ne pourront scier, fendre, et casser du bois que dans les caves et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin, avant dix heures.

SECOUAGE ET BATTAGE.

Article 6.- Les secouages de vêtements, les battages de tapis ne peuvent être exécutés qu'aux endroits fixés par le Conseil de gérance.

Ces travaux doivent être terminés avant dix heures du matin.

PARASITES.

Article 7.- S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle sorte qu'ils ne troublent pas la bonne réception radiophonique.

CHAUFFAGE CENTRAL.

Article 8.- Sauf froid anormal, en dehors de cette période, l'immeuble sera chauffé par le moyen du système de chauffage central, du quinze septembre au quinze mai.

Seul le gérant donne les instructions nécessaires.

Un chauffage modéré, à cinquante degrés, pourra être demandé à toute époque, mais à la réquisition écrite de quatre occupants d'appartements, remise au Gérant.

Les frais de chauffage, c'est à dire, du combustible, consommation électrique, éventuellement salaire du chauffeur et autres frais intéressant directement la chaleur, sont amortis en une saison.

A l'effet de répartir équitablement ces frais, des compteurs de chaleur seront placés, soit un compteur de passage unique à l'entrée de l'appartement, soit des compteurs sur chaque radiateur initialement, suivant le choix des constructeurs.

Les chaudières, une fois allumées, diffusent dans tout l'immeuble par rayonnement propre et par rayonnement des colonnes, un flux calorifique que les compteurs de chaleur n'enregistrent pas. Ce flux profite à tous les appartements indistinctivement, même en cas d'absence des occupants, de même qu'aux parties communes. Il y a donc lieu d'en tenir compte dans la répartition des frais de chaleur.

Sur cette base, les comptes de chauffage sont établis comme suit :

a) vingt pour cent de la somme totale seront supportés par les propriétaires d'appartements, magasin, bureaux au prorata de leurs parts dans les parties communes, c'est là l'intervention minimum.

b) le surplus ou quatre vingt pour cent de la dépense totale sera réparti entre les mêmes, suivant les indications des compteurs placés dans les locaux privés.

Il est expressément stipulé, relativement à ces compteurs de chaleur, placés dans les appartements, magasins ou bureaux :

1) que ceux ci- demeurant aux risques et périls de chaque copropriétaire, personnellement responsables de ceux placés dans ses locaux privés.

2) que la remise en ordre des appareils, leur réparation, s'il échet, et le relevé annuel font donc l'objet d'un compte séparé pour chaque copropriétaire.

3) qu'en aucun cas la visite des délégués de la firme qui assure le contrôle des compteurs, ne peut être refusée, ni retardée.

4) que la fraude constatée entraîne pour les radiateurs visés l'attribution du maximum de la consommation.

La répartition des frais de chaleur est un des points capitaux; c'est en fait, la dépense la plus forte de l'année. Conséquemment, malgré que ce chapitre figure au règlement d'ordre intérieur, la répartition des frais ci-dessus établie, ne pourra être modifiée qu'à la majorité des trois quarts des voix attachées à l'ensemble de l'immeuble.

#### EAU CHAUDE.

Article 9.- La distribution d'eau chaude est assurée collectivement .

Les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement de boiler ou machines, les frais d'adoucisseur d'eau, s'il en existe, sont à charge exclusive des propriétaires d'appartements, de magasin et de bureau qui seuls, en bénéficient.

Quant aux frais de consommation d'eau chaude, ils



sont contrôlés et répartis entre les copropriétaires par des compteurs de passage, placés dans les locaux, dont le relevé est assuré trimestriellement par les soins du Gérant.

#### PARKING.

Article 10.- Les véhicules stationnant aux emplacements de voitures ou parking et dans les garages, ne peuvent contenir que le combustible se trouvant dans leur réservoir.

Il est interdit de faire fonctionner les moteurs bruyamment sous prétexte de mise au point ou autre, ni de laisser répandre de la fumée ou de l'huile.

Article 11.- Il peut être procédé à l'intérieur des garages ou parking, au nettoyage des voitures à petite eau, dépoussiérage, à l'exception de graphitage et graissage.

Le nettoyage des voitures à grande eau ou à la lance est interdit.

Toute véhicule dont le moteur est en marche, doit obligatoirement être surveillé par le propriétaire, aussi longtemps qu'il fonctionne.

Il ne peut être fait usage d'appareils, chargeurs de batterie.

Article 12.- Les conducteurs de voitures ne peuvent faire fonctionner leurs appareils avertisseurs.

La rentrée des automobiles la nuit et leur départ le matin doivent se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée.

Article 13.- Il est interdit d'exercer aux sous-sols un commerce de quelque nature qu'il soit.

Article 14.- Il ne pourra jamais être, à n'importe quel moment du jour ou de la nuit, abandonné de voiture sur la voie d'accès aux emplacements de voitures ou garages.

#### Article 15.- JARDIN

Les animaux, même en laisse, ne pourront accéder au jardin. Seuls les enfants accompagnés y seront admis, à la condition que ceux-ci occupent un appartement ou flat et qu'ils n'y fassent aucun bruit.

#### Article 16.- SANCTIONS.

Les sociétés venderesses et par la suite, le Gérant, pourront prendre eux-mêmes, aux frais des intéressés, toutes dispositions utiles pour assurer la stricte exécution du présent règlement d'ordre intérieur et ce, sous réserve de tous dommages-intérêts que les copropriétaires seraient en droit de réclamer.

2ième EDITION  
OCTOBRE 1967

R E S I D E N C E   d u   C H A T E A U

CAHIER DES CHARGES

Construit en association momentanée par

LES ENTREPRISES DUJARDIN-BACCUS S.A.  
77, avenue du Pérou - Bruxelles 5

et

LA MAISON EUROPEENNE S.A.  
50, avenue Louise - Bruxelles 5

## RESIDENCE DU CHATEAU

### A. DESCRIPTION DES TRAVAUX DE GROS-OEUVRE ET DES MATERIAUX MIS EN OEUVRE

#### I. TRAVAUX PRELIMINAIRES

Démolition des immeubles existants, étançonnements, blindage des propriétés contiguës, états des lieux des propriétés voisines, établissement d'une palissade conforme aux règlements communaux et son entretien pendant toute la durée de l'entreprise. L'entrepreneur se réserve la publicité sur cette clôture.

#### 2. FOUILLES - DEBLAIS - REMBLAIS

Fouilles aux dimensions voulues pour l'établissement aisé des fondations; déblais et remblais généraux avec évacuation au versage des terres en excédent.

#### 3. FONDATIONS

Fondations sur bon sol.  
Etude complète par ingénieur spécialisé, donnant les directives et documents nécessaires pour une réalisation rationnelle de ces fondations.

#### 4. BETON ARME

Etude du béton par ingénieur spécialisé.  
Exécution du béton armé conformément aux règles de la résistance des matériaux et suivant les prescriptions de l'Association Belge de Standardisations (A.B.S.) dernière édition.

#### 5. MACONNERIES

Bloc Argex ou de cendrée pour les cloisons des caves; format "Snelbouw" pour les contre-murs et les murs en élévation; bloc Argex ou similaire pour toutes les cloisons de séparation.

#### 6. TRAVAUX ACCESSOIRES

a) Isolation des maçonneries : roofing sous maçonneries; cimentage et coaltrage des maçonneries en contact avec les terres; cimentage intérieur des murs mitoyens en sous-sol.

- b) Conduits de fumée et autres maçonnerie en briques réfractaires; socle chaudière et réservoir à mazout; conduits de chauffage central en éléments Shunt; conduits de fumée des livings ; ventilation des bains et W.C.

## 7. PIERRES

- a) Pierres bleues  
En provenance des meilleures carrières de petit granit, pour les seuils de fenêtres en façade postérieure, le tout suivant les plans de l'architecte.
- b) Pierres blanches reconstituées en façades principales, le tout suivant plans de l'architecte.

## 8. TOITURES ET TERRASSES

Etanchéité de la toiture par une firme spécialisée donnant une garantie de dix ans.

Etanchéité des terrasses par une chape asphaltique avec roofing.

## 9. EGOUTS

Réseau d'égoûts suivant règlement de la commune.

Tuyaux en grès 1er choix, placés avec une pente suffisante pour éviter toute obstruction.

Chambres de visite judicieusement réparties sur le parcours des canalisations et soigneusement exécutées en briques au mortier de ciment; intérieur enduit au ciment et fermeture par doubles couvercles hermétiques en fonte.

## 10. FERRONNERIES

En fer forgé, conforme aux plans de détails :

- a) tous les garde-corps extérieurs
- b) séparation des terrasses.

## II. ZINGUERIE

Zinc de première qualité n° I2 pour les descentes des eaux de pluie et n° I4 pour les autres travaux.

## 12. VIDE-POUBELLES

En tuyau d'asbeste-ciment de 30 cm de Ø Shunt ou similaire, y compris toutes pièces spéciales et suivant règlement en vigueur. Prises d'étage basculantes en tôle obturant la trémie lors de l'ouverture.



### 13. PAVEMENTS

Les pavements des parkings seront en carreaux de ciment de 0,30 x 0,30 x 0,04 y compris béton maigre ou en Rédocrète ou similaire.

## B. PARACHEVEMENTS - Description

### I. ENDUITS

Enduit traditionnel sur murs en maçonnerie traditionnelle en deux couches. Dans les halls et la cage d'escalier, l'enduit des murs est remplacé par un cimentage lisse sur une hauteur de 1.50 m.

### 2. REVETEMENTS MURAUX EN FAIENCES

Carreaux de 15/15 - Ière série (ivoire, blanc, chamois) sur tous les murs de la salle de bains sur une hauteur de 1.50 m.

Accessoires : porte-rouleaux, porte-savon.

### 3. REVETEMENT DE SOL

#### 1) Chambre et hall de nuit

- chape de + 7 cm d'épaisseur comprenant une isolation phonique et des bandes d'isolation en roofing le long des murs;  
Sous couche en béton, couche finale parfaitement lissée et incorporation d'un treillis.
- revêtement "colovinyl" ou similaire en carreaux 25/25 d'épaisseur 1,6 mm teinte au choix. Plinthes en SRN à peindre.

#### 2) Living et hall de jour

- Chape et isolation telle que décrite au n° 1
- parquet en chêne français qualité A2 de 8 mm. d'épaisseur; dessin mosaïque, sans bordure, collé au moyen d'une colle vinylique.  
Ponçage et première mise en cire. Plinthe en chêne de 6 cm.

#### 3) Cuisines

Céramique 10/10 ton courant Ière série.  
Pose droite, plinthe majolique où il n'y a pas de revêtements muraux en faïences.  
Étanchéité sous pavement par roofing.

#### 4) Salles de bains et W.C.

Céramique 5/5 sur chape en sable de Rhin.  
Étanchéité sous pavement par roofing.

#### 5) Paliers d'étage

Revêtement granito. Plinthes en granito.

- 6) Marches et contre-marches d'escalier  
Granito éventuellement préfabriqué.
- 7) Hall d'entrée  
Pavement et plinthes en marbre reconstitué ou similaire. Pose suivant le plan de détail.
- 8) Terrasses extérieures  
Carreaux céramique 10/20, pentes vers sterfputs de terrasses. Plinthe : un carreau sur champs.
- 9) Entre les pavements différents des pièces d'habitation il est prévu un arrêt de pavement en laiton.

#### 4. MENUISERIES

- 1) Châssis et portes extérieures  
Exécution des menuiseries de la façade arrière, de la façade avant du 1er au 9ième étage en méranti à vernir ou à peindre.  
Dimensions et type d'ouvrants tels que décrits aux plans.  
Quincaillerie : en alu 2loxé.
- 2) Portes entrées particulières du bâtiment.  
Y compris les dédoublements : en dalles Securit. Serrure de sécurité Zeiss, combinées avec les portes d'appartement. Poussoir en Wengé. Pivots de fermeture automatique encastrés dans le pavement.
- 3) Ensemble boîte aux lettres  
Ossature en lamellé de 15 mm garniture de la partie visible en aluminium poli oxydé teinte naturelle. Portillons en alu avec serrure.  
Un ensemble réservé au groupe de sonnerie et parlophone.  
Plaquettes nominales en perspex.
- 4) Vitrerie  
Châssis extérieures : épaisseur 5 à 6 mm ou 3 à 4 mm suivant volume.
- 5) Portes intérieures  
De cave : pré-enduites, ventilées haut et bas  
D'appartement : pré-enduites, à peindre, garnitures en SRN à peindre.  
Diverses : portes blindées, coupe-feu hermétique.

7) Ensemble de cuisine

- Evier de cuisine : OB de 1,50 x 0,50 - double bac avec égouttoir.
- Armoire sous évier
- Ensemble d'armoire murale.

5. FERRONNERIES1) Poutrelles de déménagement

Poutrelles amovibles coulissant dans des arceaux en béton armé garnis de zinc.

2) Mains courantes des escaliers

Fer plat de 50/10 dogué dans la maçonnerie.  
garniture au moyen d'un profil en matière plastique.

6. MARBRERIES

1) Tablettes de fenêtres en marbre.

2) Décoration des halls d'entrée.

- pavement : marbre reconstitué ou similaire
- faux-plafonds : en bois décoratifs.
- murs : éléments de décoration suivant plans de l'architecte.
- éclairages : appareils décoratifs.

Cheminées : conduit pour feu ouvert.

7. ELECTRICITE

Appartements : hall : 1 centre, 2 directions

1 prise

parlophone - sonneries - tube vide - ?

une prise téléphone.

cuisine : 1 centre simple

1 applique simple

3 prises + terre

tube vide 1" pour cuisinière électrique

W.C. : 1 point lumineux simple.

Salles de bains : 1 centre

1 Applique

1 prise de courant+terre

hall de nuit : 1 point lumineux 2 directions

Chambres : 1 point lumineux 2 directions

2 prises de courant.

Living : 1 centre

3 prises

Prise TV - tube vide

Communs : raccordement ascenseurs.

Garages : points lumineux permettant un éclairage rationnel

Minuterries : dégagements de cave

cage d'escalier

paliers d'étage

Hall d'entrée : I arrivée pour 3 points lumineux  
 Parlophone : plaque à rue, parlophone dans chaque  
 appartement  
 Caves : I point lumineux sur compteur commun  
 allumage par contact porte automatique.  
 Appareils : globe MICO W.C.  
 boule 60 W. salles de bains  
 dans halls et paliers suivant indications  
 TL à allumage rapide pour les garages.

#### EQUIPEMENTS SPECIAUX

Antenne T.V.  
 Pylone et haubans  
 Antenne TV I x 7 éléments RTB  
 I x 7 éléments BRT  
 I x 12 éléments Lille  
 2 x 30 éléments Lille 2ième chaîne (sous réserve)  
 Amplifications et filtres.  
 Antennes radio : I flèche de 3 cm A.M.  
 2 dipôles FM.

#### ASCENSEURS

4 ascenseurs  
 Cabine en acier revêtements Skinplate : lino au sol;  
 éclairage automatique glace de fond.  
 Seuil mobile de sécurité.  
 Portes métalliques à fermeture automatique.

INSTALLATIONS SANITAIRESAppareilsSalles de bains et W.C.

- bains tôle émaillée de 1,60 x 0,68
- W.C. monobloc à chasse dorsale caravelle, siège double.
- lavabo caravelle sur consoles, 2 robinets.
- bidet caravelle, 2 robinets
- miroir avec attache
- lave-mains type vedette
- mélangeurs bain et douche flexible
- porte-essuies doubles
- étagère avec galerie chromée
- dans les appartements 3 chambres : 1 lavabo supplémentaire

Cuisines

## Mélangeurs fixés sur évier

- Equipements :
- décharges en plomb, fonte et cuivre
  - robinet d'arrêt chromé à chaque appareil
  - distribution en eau froide et raccordement compteur
  - distribution en eau chaude à partir des colonnes principales
  - réseau de distribution gaz
  - raccordement chaudière, communs, plaques à rue, garages, etc...

CHAUFFAGE CENTRAL

- I. Une installation de chauffage central comprenant :
  - une chaudière complètement équipée
  - les canalisations en acier calorifugé dans les locaux non chauffés
  - un double jeu de circulateurs placés en by-pass
  - les radiateurs en acier de la marque DEF ou similaire en tôle d'acier
  - la régulation par sonde extérieure
  - un compteur de calories sur chaque radiateur
2. Une installation de distribution d'eau chaude comprenant :
  - une chaudière complètement équipée
  - un boiler
  - les canalisations et leur calorifugeage
  - un double jeu de circulateurs placés en by-pass
  - un compteur privatif pour chaque appartement

PEINTURE

Sur plafonds : retouchés d'enduit, couche Primer, deux  
couche de latex.

Sur murs : retouche des plafonnages - une couche de papier  
de fond posé bord à bord

Sur menuiseries : - châssis extérieurs : ponçage, 2 couches  
de vernis spécial  
- portes intérieures : retouches d'enduit,  
deux couches de couleur  
à l'huile  
- pièces d'eau : idem mais émail en couche  
finale

Sur métal : ferronneries : une couche de minium, deux  
couches de couleur à l'huile  
radiateurs : nettoyage, deux couches de peinture  
spéciale  
tuyauteries : idem.

Communes : peinture au latex sur murs et plafonds.

Aménagement des abords suivant étude des architectes.

- CONDITIONS GENERALES DE VENTE -

1° Les appartements, bureaux, caves et garages sont vendus pour complètement achevés, tels qu'ils existent au jour de la convention de vente, pour ce qui concerne les travaux déjà exécutés, tels qu'ils sont décrits au règlement de copropriété et figurent aux plans et cahier des charges annexés à l'acte de base, complétés éventuellement par conventions particulières fixant les délais d'achèvement, pour ce qui concerne les travaux encore à exécuter, le tout sous réserve de ce qui est dit ci-dessous au Chapitre "Plans"

En cas de grève, même partielle, lok-out, gel, incendie, émeute, guerre, suspension des services de transport de fournitures domestiques ou étrangères, ou tous autres cas de force majeure, qui mettraient les entrepreneurs dans l'impossibilité d'exécuter leur mission, le délai d'achèvement convenu serait automatiquement prolongé du nombre de jours perdus et du temps nécessaire à la reprise des travaux.

2° ACTE DE BASE

Il est remis, à chaque acquéreur, lors de la signature d'un compromis de vente, une copie de l'acte de base et de ses annexes, étant :

- a) Règlement général de copropriété, contenant le tableau de répartition des parties communes.
- b) Règlement d'ordre intérieur.
- c) Plans de l'immeuble objet de la vente.
- d) Cahier des charges décrivant les matériaux mis en oeuvre.
- e) Cahier des conditions générales de vente.

3° PLANS. - MODIFICATIONS.

Les plans sont renseignés à titre de simple indication, le Constructeur se réservant le droit de modifier les constructions jusqu'au jour de la vente.

Les côtes figurant aux plans ne sont données qu'à titre de renseignement. Une différence de cinq pour cent (5%) entre les mesures indiquées aux plans et celles réelles ne donnera lieu à aucune indemnité ni recours.

Si la différence de cotation était supérieure à cinq pour cent (5%), elle ne pourrait jamais servir de base à une action en résiliation mais donnera lieu au paiement d'une indemnité proportionnelle à la différence entre les mesures indiquées aux plans (tenant compte de la tolérance de cinq pour cent et les mesures existantes après exécution des travaux).

Cette indemnité sera calculée par une simple règle de trois ayant pour base le prix de vente des locaux.

Les modifications qui seraient éventuellement apportées aux constructions ne pourront en rien compromettre la solidité de l'édifice.

En outre, au cas où la solidité ou la sécurité de l'édifice l'exigerait, le Constructeur pourra à tout moment, durant le cours de la construction, apporter toutes modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun, vendus ou non.

### 3° bis RESERVES.

La ou les Sociétés venderesses se réservent le droit - sans devoir demander l'accord des autres copropriétaires - de :

- déplacer la chaufferie, la conciergerie, les caves à compteurs, les emplacements pour Parking et Garages et de modifier, de ce fait, les voies d'accès;
- de remplacer des garages ou emplacements de parking, par des caves et vice-versa et de modifier de ce fait, les voies d'accès, à la condition de ne pas gêner la circulation des véhicules;
- de modifier l'implantation des emplacements pour parking.

### 4° CAHIER DES CHARGES.

Le cahier des charges décrit les matériaux qui seront mis en oeuvre pour la construction du Bâtiment. Le Constructeur pourra cependant remplacer ces matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition que la qualité de ces derniers ne soit pas inférieure à celle des matériaux prévus. La description des matériaux qui figure aux plans n'engage en aucun cas le Constructeur.

### 5° ACCES AU CHANTIER.

Dès la signature d'un compromis de vente, liant ainsi les deux parties, l'acquéreur pourra seul - ou accompagné de son architecte ou expert - visiter le chantier. Dans ce cas, les vendeurs seront déchargés de toute responsabilité, pour quelque cause que ce soit.

### 6° RECEPTION.

Les appartements, bureaux, caves et garages devront être réceptionnés par l'acquéreur, qui pourra se faire accompagner de son expert ou architecte, avant la prise de jouissance réelle.- A cet effet, l'acquéreur sera convoqué par les vendeurs, par lettre recommandée à la poste, afin de vérifier toutes les parties du bien acquis.

Les vendeurs dresseront un procès-verbal des observations formulées par l'acquéreur, sur d'éventuels menus travaux ou retouches qui devront être effectués dans un délai très court.

Faute de satisfaire à la demande des vendeurs, dans la quinzaine de la convocation, la réception sera considérée faite d'office et l'acquéreur sera sans recours contre les vendeurs.



Il en sera de même dans le cas où l'acquéreur occuperait son bien, sans réception et sans remise des clés, soit naïvement soit par ruse ou par force. L'occupation, même temporaire, apporte agrégation et décharge les vendeurs des obligations prévues aux présentes. Ces constatations seront faites par exploit d'huissier dont la signification vaudra décharge pour les vendeurs.

Si des fissures viennent à se produire, dans le cadre de la responsabilité décennale du constructeur, celles-ci ne seraient réparées qu'après un délai de trois ans d'occupation de l'immeuble, étant entendu que le constructeur s'engage à les réparer, s'il en est responsable, sans devoir repêindre ou retapisser entièrement l'immeuble, à ses frais, ni payer aucune indemnité.- Ne peuvent être considérés comme entravant la réception, le fait de certaines retouches à faire à l'un ou l'autre élément, des essais à faire aux ascenseurs ou au chauffage central etc..., lesquels essais demandent pour être probants des conditions particulières.

#### 7° GARANTIE.

Après la livraison, les vendeurs ne sont plus tenus des vices apparents, conformément à l'article 1642 du Code Civil. Il reste tenu néanmoins des vices cachés, conformément à l'article 1644 du Code Civil. Toutefois, cette garantie est limitée à celle qu'il reçoit lui-même des entrepreneurs.- Les durées de la garantie pour vices cachés, données par les divers corps de métiers, sont les suivantes :

- a) sol, gros-oeuvre, toiture: dix ans
- b) pierres de revêtement: six ans
- c) chauffage: deux ans
- d) ascenseurs, plomberie, électricité et pavement thermo-plastique: un an;
- e) les autres corps de métiers: six mois
- f) vitrerie, tapisserie, parquet: aucune garantie.

Ces différentes garanties prennent cours à dater du jour de l'envoi de la lettre recommandée invitant l'acquéreur à procéder à la réception de son bien.

Il va de soi que la garantie du constructeur, dès que la simple prise de possession a eu lieu, ne s'étend en aucun cas à la responsabilité civile que le propriétaire, maître de l'ouvrage, pourrait encourir du chef des dégâts matériels ou corporels que lui-même, des visiteurs ou toutes autres personnes quelconques auraient subis, par suite de déficiences qui auraient pu survenir à la construction. La garantie du constructeur se limite exclusivement au remplacement ou à l'amélioration, dans le plus bref délai, de la partie déclarée défectueuse, sans avoir à intervenir dans le paiement d'aucun dommage-intérêt, sous quelque forme que ce soit et sans que cette

énonciation soit limitative, par exemple: perte de jouissance, perte de loyers, dommages corporels quelconques de n'importe quelle nature et de quelle importance que ce soit, dommages quelconques aux objets, équipements, etc... comme par exemple, dégâts au mobilier, tapis, dommages corporels ou matériels provoqués par suite d'une rupture de canalisation des eaux, de joints, etc..., risques pour lesquels le maître de l'ouvrage s'engage à s'assurer et pour lesquels il se déclare d'accord de ne jamais prendre aucun recours quelconque contre l'entrepreneur.

En outre, pendant la construction et après la livraison et/ou prise de possession, l'entrepreneur n'encourt aucune responsabilité quelconque, du chef d'accidents corporels ou matériels survenus au Maître de l'ouvrage, ses ayants droit ou toutes autres personnes de son entourage et/ou de ses relations.

En conséquence, le propriétaire, Maître de l'ouvrage aura à se couvrir pour ces divers risques auprès des compagnies d'assurances.

#### 8° ASSURANCE. - CARBURANT POUR CHAUFFAGE

Les premières assurances-incendie, responsabilité civile et dégâts des eaux, d'une durée de dix ans, seront contractées par le constructeur. L'acquéreur sera tenu de les continuer jusqu'à expiration.- Il en sera de même pour les contrats se rapportant au carburant destiné au chauffage.

#### 9° PRISE EN CHARGE DES DEPENSES COMMUNES ET DES CHARGES PUBLIQUES.

Les acquéreurs et maîtres de l'ouvrage devront payer et supporter les charges communes, dès que leurs locaux seront en état d'être occupés, conformément à leur destination. Ils en paieront et supporteront les charges publiques dès la passation de l'acte authentique de vente,

#### 10° CHAUFFAGE AVANT RECEPTION.

Contrairement à ce qui est dit ci-avant, les frais de fonctionnement du chauffage central avant réception, constituent une charge commune qui sera répartie entre tous les copropriétaires à partir de sa mise en marche. Ce chauffage a pour but d'assurer une habitabilité plus rapide et plus hygiénique des locaux et de protéger certains éléments de construction.

#### 11° PAIEMENT DU PRIX.

Le prix de vente sera payable comme suit :

a) quinze pour cent (15%) à la signature du compromis de vente.

b) trente-cinq pour cent (35%) suivant avancement du gros oeuvre

Ce pourcentage sera donc divisé en un nombre de tranches égal au nombre de niveaux; chacune de ces tranches sera payable à l'achèvement de l'ossature en béton de

chaque niveau;

c) dix pour cent (10%) au commencement des travaux de parachèvement et spécialement dès que la chaudière et l'appareillage de chauffage central se trouveront sur le chantier.

d) cinq pour cent (5%) au commencement des travaux de pose du tubage électrique;

e) dix pour cent (10%) au commencement des travaux de pose des châssis des fenêtres;

f) dix pour cent (10%) au commencement des travaux de plafonnage;

g) sept et demi pour cent ( $7\frac{1}{2}\%$ ) au commencement des travaux de pose de menuiserie intérieure.

h) cinq pour cent (5%) au commencement des travaux de pose des installations sanitaires;

i) deux et demi pour cent ( $2\frac{1}{2}\%$ ) à la réception des travaux et avant toute prise de possession de l'immeuble.

Toutefois, dans le cas où l'immeuble ne serait pas sous toit, lors de la passation de l'acte authentique, l'acquéreur sera tenu de régler le prix de la quotité du terrain, renseignée à l'acte, ainsi que le coût des constructions qui y seraient alors érigées.

En un mot, la somme qui sera renseignée à la déclaration "PRO FISCO", portée audit acte, devant servir de base pour la perception des droits de l'enregistrement.

Quant au surplus du prix, la société avisera l'acquéreur par l'envoi d'une facture ou autre document, le prévenant de l'avancement des travaux au stade ci-dessus renseigné, justifiant le paiement stipulé.

Le paiement devra être effectué dans les huit jours de l'envoi des factures.

Tous paiements à l'entrepreneur devront être faits en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique, en mains et en la demeure de l'entrepreneur ou par un versement à son compte de chèques postaux ou à son compte en Banque.

Dans ces derniers cas le reçu de la Poste ou de la Banque vaudra quittance pour le maître de l'ouvrage.

En cas de retard de paiement, le délai d'achèvement sera retardé d'un délai proportionné, c'est-à-dire d'un nombre de jours égal à celui du retard apporté dans le paiement.

Les parties communes n'interviennent en aucun cas pour le paiement du prix des appartements, bureaux, caves et garages; elles seront terminées dès que possible, suivant le planing établi et sans interruption et seront réceptionnées par l'architecte de l'immeuble.

#### 12° RETARD DE PAIEMENT.

En cas de retard de paiement, il est convenu expressément, dès à présent, que l'intérêt courra de plein droit au profit du vendeur, au taux de un pour cent par mois,

tout mois commencé étant compté pour un mois entier, net d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au jour du règlement.

A défaut de paiement d'une seule échéance prévue, le constructeur pourra arrêter immédiatement les travaux relatifs à l'immeuble du défaillant et en poursuivre le paiement, par toutes voies de droit.

Si, par suite de cet arrêt des travaux, le coût de l'immeuble revenait plus cher au constructeur, le Maître de l'ouvrage sera tenu responsable de la différence ainsi survenue de par sa carence. Dans aucun cas, le Maître de l'ouvrage ne pourra prendre possession de son bien, ni céder des droits de jouissance ou tous autres (location, usufruit, vente etc...) sans avoir opéré tous les versements prévus.

### 13° REVISION DU PRIX.

Le prix de vente est fixé en tenant compte des prix des matériaux et salaires d'ouvriers, établis sur l'index des prix de détail, fixé au jour de la signature du compromis suivant formule ci-dessous.

Toute majoration de cet index entraînera automatiquement la révision de ce prix:  $p = P \left( \frac{a}{S} + b \frac{i}{I} + c \right)$

P = montant de l'état établi sur base du contrat.

p = montant réajusté.

Dans la formule de révision, le terme " $\frac{S}{S}$ " est basé sur le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés spécialisés et manoeuvre, fixés par la Commission Paritaire Nationale de l'Industrie de la Construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le Chantier de l'entreprise.

Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le Ministère des Travaux Publics et de la Reconstruction.

Dans ce terme "S" est le salaire horaire moyen en vigueur à une date qui précède de dix jours la date fixée pour l'ouverture des soumissions et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurance en vigueur à la même date et "s" est le même salaire horaire moyen en vigueur à la date initiale de la période mensuelle considérée dans l'acompte, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurance en vigueur à la même date.

Les "i" et "I" intervenant dans le paramètre " $\frac{i}{I}$ " représentant l'indice mensuel, calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur.

Leur valeur est établie mensuellement.

"I" est cet indice se rapportant au mois de calendrier précédant la date fixée par l'ouverture des soumissions.

"i" est l'indice se rapportant au mois de calendrier précédant la date initiale de la période considérée dans l'acompte mensuel.

Les valeurs contractuelles affectées aux paramètres sont fixées forfaitairement comme suit :  
 $a = 0,50$   $b = 0,35$   $c = 0,15$ .

Pour la présente soumission-entreprise la formule de révision est donc la suivante :

$$p = ( 0,50 \frac{s}{S} + 0,35 \frac{i}{I} + 0,15 )$$

Les valeurs affectées aux paramètres a, b, et c, entrant dans la formule de révision ci-dessus, ne peuvent subir une modification quelconque au cours de la présente entreprise.

Les termes " $a \frac{s}{S}$ " et " $b \frac{i}{I}$ " intervenant dans le calcul de réajustement pour déterminer la valeur de "p" sont établis avec cinq chiffres caractéristiques exacts, le sixième étant éventuellement arrondi.

#### 14° FRAIS.

L'acquéreur aura à supporter, outre le prix de vente :

- a) le droit de mutation immobilière perçu sur la valeur de la quotité du terrain, afférente à l'appartement, bureau, magasin, cave et garage et des constructions existantes le jour de la vente;
- b) la taxe de facture sur la valeur des constructions encore à ériger et sur le coût du parachèvement;
- c) les honoraires légaux du Notaire, ainsi que les frais d'établissement de l'acte de base et du règlement de copropriété;
- d) les frais d'introduction, de branchement et placement des compteurs personnels de l'eau, du gaz et de l'électricité;
- e) sa quote-part dans les frais d'introduction, de branchement et placement des compteurs communs, de l'eau, du gaz et de l'électricité;
- f) éventuellement, les appareils de protection-incendie, exigés par les Organismes de l'Etat.\*

#### 15° DISPENSE DE PRENDRE INSCRIPTION D'OFFICE.

Toute dispense, donnée à Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent, de prendre inscription d'office pour sûreté des sommes qui resteraient dues par l'acquéreur, sera toujours faite à la condition expresse et sans laquelle elle n'aurait pas été consentie, que l'acquéreur s'engage en cas d'inexécution de ses engagements pris envers le vendeur, même d'une seule échéance de paiement, pour quelque raison que ce soit, qui serait fixée et après un rappel par lettre recommandée, donné quinze jours francs, resté infructueux, à autoriser le même ven-

g) sa quote-part dans la taxe de bâtisse réclamée par les autorités compétentes.

deur à prendre à son profit, une inscription hypothécaire conventionnelle, en garantie de toutes les sommes restant dues, en ce compris les frais de ladite inscription, si ceux-ci devaient être avancés par lui, avec stipulation de la clause de voie parée, conformément aux articles nonante et suivants de la loi du quinze août mil huit cent cinquante-quatre ou de saisie immobilière.

Tous les frais, sans aucune exception, relatifs à cette inscription, seront à la charge de l'acquéreur.

16° HYPOTHEQUE. - VENTE AVANT LIBERATION.

L'acquéreur désirant hypothéquer son bien avant d'en avoir payé le prix intégralement, devra fournir au préalable au vendeur, l'engagement écrit de la part de son créancier, que la somme empruntée sera versée directement au vendeur, conformément aux conditions de paiement indiquées dans l'acte de vente.

S'il désirait vendre son bien avant complet paiement du prix, il devrait obtenir au préalable l'autorisation expresse et par écrit du vendeur.- A défaut de cette autorisation, le cessionnaire sera tenu solidairement avec son cédant.

17° RESERVE DE MITOYENNETE.

Les vendeurs se réservent le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture, à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, partie commune, des fonds limitrophes. Cette réserve permet aux vendeurs de toucher seuls et à leur profit exclusif l'indemnité qui sera due par le constructeur qui pourra faire usage de ces murs.

Mais cette réserve n'engendre pour les vendeurs aucune obligation vis-à-vis des copropriétaires, ni aucune responsabilité quelconque, ces derniers s'obligeant si besoin, à intervenir à tous actes ou leur concours serait requis.

18° TOIT ET TERRASSE.

Les comparants auront la faculté de mettre à la disposition des acquéreurs des appartements le toit ou une partie de ce toit, comme terrasse.

14° ARBITRAGE.

En cas de contestation entre parties, le ou les différends - y compris ceux pour la solution desquels le Juge en référé est compétent - seront exclusivement réglés par arbitre unique et choisi par les deux parties et, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Commerce, dans le ressort duquel l'immeuble sera construit et ce, à la requête de la partie la plus diligente, après avis donné à l'autre partie.

Cet arbitre, après avoir convoqué les parties, statuera sur le différend en droit et conformément aux

conventions entre parties, tant sur le différend que sur le montant des frais et ce, sous réserve d'appel comme de droit.

La clause arbitrale ne s'applique pas aux demandes en paiement ou en résiliation des conventions du chef de non paiement émanant du constructeur, qui conserve le droit de saisir les Tribunaux de ces demandes.

20° SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE.

Tous les engagements pris par les acquéreurs ou Maître de l'ouvrage seront solidaires et indivisibles entre eux, leurs héritiers et ayants-cause, à tout titre.





Répertoire : n° 4245  
 Nature de l'acte ACTE de B.A.S.E  
 Date 1 décembre 1967  
 Inscription \_\_\_\_\_  
 Transcription \_\_\_\_\_  
 Délivré l'exp. K 756851  
 le 20 décembre 1967

Le Notaire,



K 756851

Etude du  
 taire J.-C. STALLAERTS  
 3, Avenue des Arts

Premier rôle,

L'an mil neuf cent soixante sept,  
 Le ~~premier~~ premier décembre,

Devant Maître Daniel GERARD, notaire résidant à Bruxelles, substituant ses Confrères Maître Jacques HEBETTE, notaire à Houffalize, et Maître Jean Claude STALLAERTS, notaire à Saint Josse ten Noode, légalement empêchés;

ONT COMPARU :

A) La société anonyme "~~ENTREPRISES GENERALES~~  
~~DU JARDIN BASCHU~~", ayant son siège social à Bruxelles, 79, avenue du Pérou.

Constituée suivant acte reçu par le notaire Louis Urbin-Choffray, à Gouvy, substituant le notaire HEBETTE, susdit, en date du quatre janvier mil neuf cent soixante quatre, publié aux annexes au Moniteur Belge du dix huit janvier suivant, sous le numéro 1713, et dont les statuts ont été modifiés suivant acte reçu par le notaire Robert Verbruggen, à Anderlecht, le sept février mil neuf cent soixante quatre, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt huit du même mois sous le numéro 4177.

Ici représentée par son administrateur-délégué ~~Monsieur Armand Victor Dujardin~~, entrepreneur, demeurant à Bruxelles, 77, avenue du Pérou, en vertu des pouvoirs lui conférés par le conseil d'administration, suivant acte dudit notaire Urbin-Choffray, du quatre janvier mil neuf cent soixante quatre, publié aux annexes au Moniteur Belge du dix huit du même mois sous le numéro 1714, ledit Conseil ayant agi en vertu des articles 15 et 16 des statuts.

B) La société anonyme "~~LA MAISON EUROPEENNE~~", en néerlandais "De Europese Constructie", ayant son siège social à Ixelles, 50, avenue Louise.

Constituée par acte du notaire Arthur Dhont, à Saint Josse ten Noode, le quatorze février mil neuf cent soixante quatre, publié aux annexes au Moniteur Belge du sept mars suivant, sous le numéro 4 779.

Société issue de la transformation de la société de personnes à responsabilité limitée "~~La Maison Européenne~~", ayant son siège social à Etterbeek, rue Major Pétillon, numéro 4, constituée par acte du notaire Stallaerts, susdit, en date du vingt et un décembre mil neuf cent soixante et un, publié par extrait aux annexes au Moniteur Belge du douze janvier mil neuf cent soixante deux, numéro 964, immatriculée au registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 308 102.

Ici représentée par Monsieur ~~Rogier~~, administrateur-délégué de la société, demeurant à Etterbeek, 14, avenue de Tervueren, Monsieur ~~Rogier~~ directeur de Banque, demeurant à Etterbeek, 32, rue de Tervaeete, et Monsieur ~~André~~, administrateur de société, demeurant à Alsemberg, vieille chaussée de Nivelles.

sept juillet suivant, volume 3680, numéro 3.

La société anonyme "~~Entreprises Générales Gustave Magné~~", prénommée, en était propriétaire pour en avoir fait l'acquisition des sociétés anonymes "~~Compagnie Lambert~~" pour l'industrie et la finance" à Bruxelles et "Ateliers de ~~Construction Constant De Raedt~~", à Bierges, aux termes d'un acte reçu par le notaire Scheyven, à Bruxelles, le premier septembre mil neuf cent soixante et un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le douze septembre suivant, volume 3500, numéro 9.

Originellement le bien prédécrit appartenait, sous plus grande contenance à la communauté légale des biens existant entre Monsieur ~~Emile Henri 't Serstevens~~, notaire honoraire, et son épouse Dame Marie Cornélie Joséphine ~~Blanchet~~, sans profession, demeurant ensemble à Auderghem, aux termes de leur contrat de mariage passé devant le notaire Lots, à Ucole, le quatre décembre mil huit cent noventa, en vertu d'un acte passé devant le notaire Lepage, à Saint Gilles, le trente juillet mil neuf cent dix, transcrit au bureau des hypothèques de Bruxelles, le six août suivant, volume 11.630, numéro 30.

Monsieur ~~'t Serstevens~~, prénommé, est décédé à Auderghem, le seize avril mil neuf cent trente trois, sans laisser d'héritiers réservataires ascendants ni descendants et laissant comme seule héritière son épouse prénommée, en vertu de la donation de la pleine propriété de tous les biens composant sa succession, contenue dans le dit contrat de mariage.

Madame ~~'t Serstevens~~, prénommée, est décédée à Auderghem, le huit juillet mil neuf cent quarante-trois; aux termes de son testament olographe du trente et un mars mil neuf cent quarante deux, déposé au rang des minutes du notaire Jean Damiens, à Bruxelles, suivant acte du vingt-trois juillet mil neuf cent quarante trois, elle avait instituée comme légataires universels Monsieur Paul Simon ~~Dastot~~, commerçant, et son épouse Dame Suzanne ~~Avignon~~, sans profession, tous deux à Paris, et chacun pour une moitié indivise; les époux ~~Dastot Avignon~~ ont été envoyés en possession en vertu de l'ordonnance du Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles en date du dix sept août mil neuf cent quarante-trois.

Monsieur ~~Paul Dastot~~, prénommé, est décédé à Paris, le vingt juin mil neuf cent cinquante sept, sans laisser d'héritiers réservataires.

En vertu de la donation entre époux reçue par le notaire Jean Henri ~~Blanchet~~, à Paris, en date du vingt et un septembre mil neuf cent vingt-deux, enregistré, et soumis aux formalités d'exécuter en vue de l'usage en Belgique, Monsieur Paul ~~Dastot~~ a disposé en faveur de sa dite épouse survivante de la pleine propriété de l'universalité des biens de sa succession.



J 91 874



Etude du

Notaire J.-C. STALLAERTS  
14, Avenue de l'Astronomie

Deuxième rôle,

*[Handwritten signatures and initials]*

Monsieur ~~Motte~~, prénommé, agissant en sa qualité d'administrateur-délégué de la dite société, et Messieurs ~~Paissart~~ et ~~Parmentier~~ en leur qualité d'administrateurs de la même société, appelés à ces fonctions par décision de l'assemblée générale du quatorze février mil neuf cent soixante quatre, publié comme dit est.

Les pouvoirs des administrateurs ont été renouvelés par décision de l'assemblée générale du quatre mai mil neuf cent soixante cinq, publié comme dit est le vingt neuf mai suivant, sous le numéro 15662.

Lesquelles comparantes, représentées comme dit est, préalablement à l'acte de base objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit :

### EXPOSE PRELIMINAIRE.

La société anonyme "IMMOBILIERE FEDERALE DE LA CONSTRUCTION", avec siège social à Bruxelles, 12, rue de l'Etuve, est propriétaire des biens suivants :

#### COMMUNE D'AUDERGHEM :

° et à  
front de  
la rue Emi-  
le Steeno  
où il pré-  
sente éga-  
lement

1° Un terrain à bâtir, sis à front de la rue du Vieux Moulin, à côté de la maison portant le numéro 94, où il présente d'après titre un développement de façade d'environ quarante cinq mètres, dix centimètres sur l'alignement fixé pour la mise en largeur de ladite artère. d'après titre un développement de façade de cinquante mètres trente centimètres, cadastré section B, numéros 219g et 219 h, pour une contenance de vingt neuf ares cinquante-cinq centiares, mais contenant en superficie d'après titre vingt neuf ares soixante six centiares vingt cinq dixmilliares.

2° Un terrain à bâtir sis à front de la rue du Vieux Moulin, de l'avenue Waha et de la rue Steeno, contenant en superficie d'après mesurage vingt et un ares dix sept centiares cadastré section B, numéros 213g, 216h, 217r, 217s et 217q.

3° Une maison d'habitation (à démolir), située rue du Vieux Moulin, où elle est cotée numéro 94, cadastrée section B, numéro 217. et contenant en superficie d'après mesurage, deux ares vingt quatre centiares et suivant cadastre deux ares vingt centiares.

#### ORIGINE DE PROPRIETE.

La société anonyme "~~Immobilier Fédérale de la Construction~~", prénommée, est propriétaire des bien ci-dessus décrits sous le numéro 1) pour l'avoir acquis de la société anonyme "~~Entreprises Générales Gustave Mayné~~", établie à Auderghem, chaussée de Wavre, numéro 1255, aux termes d'un acte reçu par le notaire Scheyven, à Bruxelles, le vingt six mai mil neuf cent soixante sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le



J 9 2879



Etude du

Notaire J.-C. STALLAERTS  
14, Avenue de l'Astronomie

7° Monsieur Emile Arnold Joseph Marie CUSTERS, sans profession, époux de Dame Helena Christine Visschers, demeurant à Sittard (Pays Bas)

8° Monsieur Jean Hubert Felix Marie CUSTERS, sans profession, veuf en premières noces de Madame Marie Ackermans, époux en secondes noces de Madame Elisa Hubertina Cals, demeurant à Sittard (Pays Bas)

9° Madame Maria Aldegonda Elisa CUSTERS, sans profession, épouse de Monsieur Jean Hubert Willems, demeurant à Echt, (Pays Bas) ;

10° Monsieur Alphons Marie Louis CUSTERS, droguiste, demeurant à Geleen (Pays Bas) époux de Dame Adolphine Meeuwissen;

11° Monsieur Alphons Joseph Marie CUSTERS, contremaître de district, époux de Dame Koosje Manders, demeurant à Uden (Pays Bas)

12° Madame Marie José Henriette Françoise CUSTERS, sans profession, épouse de Monsieur Alfons Guillaume Michaël, Welters, demeurant à Heerlen (Pays Bas)

13° Madame Marie Thérèse Emilie CUSTERS, sans profession, épouse de Monsieur Willem Quix, demeurant à Geel;

14° Monsieur Henri Hubert Joseph Marie CUSTERS, directeur d'entreprise époux de Dame Joanna Maria Kluytmans, demeurant à Sittard et

15° Monsieur Corneille Florimond PELGRIMS, et son épouse Dame Marie Henriette Beernaert, demeurant à Anderlecht agissant en leur qualité de parents adoptifs de l'enfant mineure Mademoiselle Victoire Marie Louise Alexandra CUSTERS, sans profession, demeurant à Auderghem;

Les requérants sub numéro 1 à 14° et Mademoiselle Victoire Custers, qualifiée sous 15° ci-dessus étaient propriétaires des biens pour les avoir recueillis dans la succession de Madame Victoire Ernestine Joséphine Kallen, veuve de Monsieur Marie Aloïs Félix Custers, en son vivant sans profession, domiciliée à Auderghem, y décédée le dix huit septembre mil neuf cent soixante cinq, sans laisser d'héritiers réservataires et après avoir institué pour légataires, aux termes de son testament authentique dicté au notaire van der Meersch, susdit, le premier juin mil neuf cent soixante, enregistré, 1) ses deux soeurs : a) Mademoiselle Dorine Henriette Jeannette Gérardine Kallen, et b) Mademoiselle Jeanette Arthur Marie Joséphine Kallen; 2) ses neveu et nièces : a) Monsieur Pierre Marie Victor Léon Sprangers, b) Madame Juliette Marie Joséphine Fanny Sprangers, c) Madame Marie Louise Thérèse Eleonore Célestine Sprangers; 3) les frères et soeurs de son défunt époux : a) Madame Maria Theresia Josephine Custers, b) Monsieur Emile Arnold Joseph Marie Custers, c) Monsieur Jean Hubert Félix Marie Custers, d) Madame Maria Aldegonda Elisa Custers, e) Monsieur Alphons Marie Louis Custers; 4) les neveux et nièces de son défunt époux a) Monsieur Alphons Joseph Maria Custers, b) Madame Marie

*Cristine Cole,*

*Handwritten signatures and initials, including 'A D', 'Ry', and 'S'.*

Par acte du notaire Wagemans, à Saint Gilles et de Maître Jean Damiens, notaire à Bruxelles, en date du vingt avril mil neuf cent cinquante neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt mai suivant, volume 2113, numéro 10, Madame Dastot-Avignon a vendu le dit bien à "L'Immobilière Bernheim" société civile particulière, à Bruxelles, qui a revendu, par acte du notaire Paul Raucant, à Wavre, du treize décembre mil neuf cent soixante, transcrit comme dit est, le deux janvier mil neuf cent soixante et un, volume 2414 numéro 2, une partie de ce bien à la société anonyme "Ateliers de Construction Constant De Raedt", à Bruxelles.

L'autre partie du bien est devenue la propriété de la société anonyme "Compagnie Lambert pour l'Industrie et la Finance", prénommée, comme faisant partie des avoirs de "L'immobilière Bernheim", prénommée, et apportés à la Compagnie Lambert pour l'Industrie et la Finance" par la société anonyme "Société Luxembourgeoise de Gestion et d'Administration" - "Imber", et la "Société Luxembourgeoise de Gestion et d'Administration" - "Siber", à Luxembourg, seuls membres de "L'Immobilière Bernheim" acte contenant absorption à titre de fusion des deux sociétés Imber et Siber, et passé devant les notaires Raucq, à Bruxelles, et Edmond Morren, à Bruxelles, le six octobre mil neuf cent soixante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix neuf février mil neuf cent soixante trois, volume 2805, numéro 20.

La société anonyme "L'Immobilière Fédérale de la Construction", prénommée, est propriétaire des biens ci-dessus décrits sous 2° et 3°, pour les avoir acquis suivant procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le notaire Jacques van der Meersch, à Saint Josse ten Noode, le dix sept mai mil neuf cent soixante sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt six juin suivant, volume 3674, numéro 8, à la requête de :

- 1° Mademoiselle Dorine Henriette Jeannette Gérardine KALLEN, employée pensionnée, demeurant à Saint Josse ten Noode,
- 2° Mademoiselle Jeanette Arthur Marie Joséphine KALLEN, secrétaire, demeurant à Saint Josse ten Noode,
- 3° Monsieur Pierre Marie Victor Léon SPRANGERS, officier à l'Armée Belge, époux de Dame Jacqueline Tonglet, demeurant à Genval;
- 4° Madame Juliette Marie Joséphine Fanny SPRANGERS, sans profession, épouse de Monsieur Willem Heusen, demeurant à Woluwe Saint Pierre;
- 5° Madame Marie Louise Thérèse Eléonore Célestine SPRANGERS, kinésithérapeute, épouse divorcée de Monsieur Pierre Wittenbol, demeurant à Saint Gilles;
- 6° Madame Maria Thérésia Josephine CUSTERS, sans profession, veuve de Monsieur Hubertus Franciscus Xaverius Cremers, demeurant à Sittard (Pays Bas);

Madame Claes-Waucquez, en son vivant sans profession, est décédée ab intestat à Le Bruly le vingt six octobre mil neuf cent soixante cinq, sans laisser d'héritiers réservataires.

Elle était mariée sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Taymans, à Bruxelles, le treize juin mil neuf cent et six, contrat qui contenait donation de l'usufruit de tous les biens composant sa succession au profit de l'époux survivant.

Madame Claes-Waucquez laissait comme seule héritière légale sa soeur, étant Madame Pastur-Waucquez, qui a renoncé purement et simplement à cette succession, déclaration fait au Greffe du Tribunal de Première Instance de Dinant, le trois novembre mil neuf cent soixante six.

Par suite de cette renonciation la partie de Madame Waucquez est revenue à ses deux enfants, étant Madame Claire Anne Emilie Pastur, épouse de Monsieur Antoine de WASSEIGE, prénommée, et Monsieur Jacques Pastur, également prénommé, et à ses quatre petits-enfants étant les consorts Waucquez, mentionnés ci-dessus sous 3°, 4° 5° et 6°, par représentation de leur mère Madame Christiane Pastur, épouse de Monsieur Marcel Waucquez, décédée à Leysin (Suisse) le quatorze mai mil neuf cent quarante-quatre.

Un acte passé devant le notaire Nerinx, à Bruxelles, le sept décembre mil neuf cent cinquante sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le cinq février mil neuf cent cinquante huit, volume 1944, numéro 8, contenant partage entre les propriétaires contient attribution du bien à Madame de Wasseige-Waucquez, à Monsieur Jacques Pastur et aux quatre enfants Waucquez, et renonciation par Monsieur Charles Claes à l'usufruit sur le bien.

Le lot 3° à Madame Victoire Ernestine Joséphine Kallen, préqualifiée pour l'avoir acquis de Monsieur Antoon Jan Elie BERGER, conducteur de tramway, et son épouse Madame Alida HOOBELBEKE, sans profession, demeurant ensemble à Woluwe Saint Pierre, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire van der Meersch, prénommé, le douze mars mil neuf cent soixante quatre, transcrit comme dit est le neuf avril suivant, volume 3017, numéro 33.

Les époux BERGER-HOOBELBEKE, en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Monsieur Urban Willem HOOBELBEKE, sans profession, et son épouse Dame Joanna ADRIAEN-SEN, sans profession, demeurant ensemble à Arendonk, aux termes d'un acte passé devant le notaire Georges Huygens, à Auderghem, le neuf octobre mil neuf cent quarante-deux, transcrit comme dit est le vingt octobre suivant, volume 361, numéro 5.

*Quatrième rôle,*

José Henriette Françoise Custers, c) Madame Marie Thérèse Emilie Custers et d) Monsieur Henri Hubert Joseph Custers.  
5) Mademoiselle Victoire Marie Louise Alexandra Custers, tous préqualifiés.

Les biens prédécrits appartenaient originellement, savoir :

Le lot 2°, à Madame Victoire Ernestine Joséphine KALLEN, préqualifiée, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par Maîtres André Nerinx, notaire à Bruxelles, et Jacques van der Meersch, notaire à Saint-Josse ten Noode, le vingt sept août mil neuf cent soixante trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le seize septembre suivant, volume 2915, numéro 1. Cette vente faite par 1° Madame Claire Anne Emilie Ghislaine PASTUR, sans profession, veuve de Monsieur Antoine Eugène Ernest Blaise Ghislain de WASSEIGE, demeurant à Woluwe Saint Pierre, 2° Monsieur Jacques Charles Ghislain PASTUR, lieutenant colonel aviateur, demeurant à Woluwe Saint Pierre, 3° Monsieur Maximilien Xavier Victor Marie Ghislain WAUCQUEZ, ingénieur civil, demeurant à Lathuy; 4° Madame Colette Thérèse Anne Jacqueline Marie Ghislaine WAUCQUEZ, sans profession, épouse de Monsieur Gaston Jacques Marie Joseph Ghislain de GRAND'RY, agent commercial, demeurant ensemble à Embourg-lez-Liège; 5° Madame Claudine Germaine Pierrette Marie Ghislaine WAUCQUEZ, sans profession, épouse de Monsieur Claude Emanuel Marie Joseph Ghislain André JOORIS, architecte dessinateur, demeurant à Bruxelles, 6° Madame Sabine Alice Antoinette Marie Ghislaine WAUCQUEZ, sans profession, épouse de Monsieur Daniel Marie Paul François Noël DE BURLIN, directeur commercial, demeurant ensemble à Etterbeek.

Originellement ce bien appartenait à Madame Marie Jeanne Josèphe IDIERS, sans profession, veuve de Monsieur Charles Marie Augustin WAUCQUEZ, demeurant à Bruxelles, pour l'avoir acquis, partie, dans un acte de partage passé devant le notaire Taymans, à Bruxelles, le neuf juillet mil neuf cent vingt, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt et un septembre suivant volume 405, numéro 6, et l'autre partie suite à un acte d'échange avec la Commune d'Auderghem, acte reçu par Monsieur le Bourgmestre d'Auderghem, le vingt sept avril mil neuf cent vingt cinq, transcrit comme dit est le vingt cinq mai mil neuf cent vingt cinq, volume 1071, numéro 1.

Madame Waucquez-Idiers, en son vivant sans profession, est décédée ab intestat à Woluwe Saint Pierre, le dix neuf octobre mil neuf cent cinquante six, laissant comme seuls et uniques héritiers à réserve ses deux enfants, étant : Madame Germaine WAUCQUEZ, veuve de Monsieur Max Pastur, demeurant à Etterbeek, et Madame Marguerite WAUCQUEZ, sans profession, épouse de Monsieur Charles Claes, demeurant à Le Bryly.

En conséquence les actes de vente d'appartements, bureaux, magasins et autres porteront :

1° Vente par la société anonyme "Entreprises Générales Dujardin-Baccus", et la société anonyme "La Maison Européenne", de l'appartement ou magasin, etc.. proprement dits, comprenant les parties privatives et exclusives et celles en copropriété et indivision forcée dans l'ensemble des constructions, et

2° Vente par la société anonyme "L'Immobilière Fédérale de la Construction", de la quotité afférente à ces parties.

ANNEXES.

A l'effet ci-dessus il nous a été remis pour être annexé aux présentes :

a) le règlement de copropriété contenant le tableau de répartition des quotités dans les parties communes  
b) le règlement d'ordre intérieur  
c) le cahier des charges contenant la description des matériaux mis en oeuvre  
d) le cahier contenant les conditions générales de vente

e) divers plans, étant :

- 1) plan d'implantation
- 2) plan de l'étage type
- 3) plan de la façade rue Steeno
- 4) plan de la façade rue du Vieux Moulin
- 5) plan de la façade rue Waha
- 6) plan de la façade pignon sud
- 7) plan du rez-de-chaussée
- 8) plan du sous-sol et des garages
- 9) plan coupe

Ces plans ont été établis par le "Bureau Architectural", et sont décrits au règlement de copropriété et pourront être modifiés conformément à ce qui est dit à ce règlement et aux conditions générales de vente.

Ces documents forment l'ensemble de l'acte de base de la Résidence du Château; ils se complètent et forment un tout.

Ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonctions des autres.

En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables, signés "ne varietur" par les comparants et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

*Cinquième rôle,*



Les époux Hoorelbeke-Adriaenssen, prénommés, en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Monsieur Auguste VANBEGIN, journalier, demeurant à Auderghem, suivant acte du notaire Huygens, prénommé, en date du vingt neuf mai mil neuf cent trente six, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix neuf juin suivant, volume 2483, numéro 4.

IMMEUBLE A CONSTRUIRE.

La société anonyme "Immobilière Fédérale de la Construction a, antérieurement aux présentes, par acte du notaire Daniel GERARD, à Bruxelles, substituant les notaires Stallaerts, et Hebette, prénommés, le neuf août denier, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt cinq août suivant, volume 3677, numéro 18,

- accordé aux sociétés comparantes l'autorisation de construire un bâtiment comprenant un sous-sol, rez-de-chaussée et neuf étages suivant les plans annexés des architectes Peremans et Vandervelde "Bureau Architectura", à Ixelles, 50, avenue Louise.

- renoncé au droit d'accession au profit du Constructeur sur les constructions, plantations et ouvrages que ce Constructeur établira sur les biens prédécrits, voulant que ces constructions restent la propriété du Constructeur.

Cette renonciation étant cependant limitée dans le temps; elle prendra fin de plein droit le trente juin mil neuf cent soixante neuf. La même société a, antérieurement aux présentes donné option d'achat aux sociétés; la dite option pouvant être levée au profit des acquéreurs d'appartements.

Les sociétés comparantes ont, suite à ce qui précède, décidé de construire ensemble un immeuble à appartements garages, caves, bureaux et magasins, conformément aux plans et cahier des charges et autres annexes aux présentes, le tout plus amplement décrit au règlement de copropriété.

Cet immeuble sera dénommé "RESIDENCE DU CHATEAU".  
REGIME DE COPROPRIETE.

Ceci exposé les sociétés comparantes, représentées comme dit est ont décidé de placer sous le régime de la copropriété l'immeuble à construire, en conformité avec la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577-bis du code civil.

ACTES DE VENTE.

L'acte prérappelé de Maîtres Francis Wagemans, notaire à Saint Gilles, et Jean Damiens, notaire à Bruxelles, du vingt avril mil neuf cent cinquante neuf, portant vente par Madame Veuve Dastot-Avignon, au profit de la société Immobilière Bernheim, de l'entièreté du bien prédécrit, contient notamment les stipulations suivantes :

"Ainsi qu'il est indiqué au plan précité et ci-annexé,  
" la partie du bien désignée sous lot A, se trouve dans  
" une zone destinée à l'élargissement de la rue du  
" Vieux Moulin. En conséquence, l'acquéreuse est subrogée dans tous les droits et obligations de la venderesse se quant à toutes dispositions et conditions décrétées tant cet élargissement.  
" L'acquéreuse est subrogée dans tous les droits et obligations de la venderesse concernant les mitoyennetés vers les propriétés voisines.  
" Elle devra agir à ce sujet comme la venderesse était tenue ou en droit de le faire, sans intervention de sa part ni recours contre elle".

L'acte prérappelé de Maître Paul Raucant, notaire à Wavre, du treize décembre mil neuf cent soixante, portant vente par la Société Immobilière Bernheim au profit de la société anonyme "Ateliers de Construction Constant De Raedt", de la partie du terrain à front de la rue Emile Steeno, reprend les mêmes stipulations que celles précisées ci-dessus, et en outre celles qui suivent :

" La société acquéreuse représentée comme dit est fera son affaire personnelle auprès de la Commune d'Auderghem et de tous les autres pouvoirs publics compétents, pour obtenir les autorisations nécessaires pour la construction sur le terrain prédécrit et pour la mise de la rue Emile Steeno au droit de la façade du bloc de terrain à front de cette artère, en état de viabilité et ce, sans intervention ni recours contre la Société Immobilière Bernheim de quelque chef ou pour quelque cause que ce soit.  
" Comme il est renseigné au plan ci-annexé, le terrain vendu est frappé d'une zone latérale de non bâtisse de trois mètres vers la droite.

VOIRIE : Les acquéreurs auront à supporter les taxes ou frais de l'établissement de la voirie ~~qui seraient~~ imposés par les autorités compétentes au prorata des quotités dans les parties communes attribuées au locaux privés.

#### INTERVENTION.

Est ici intervenue la société anonyme "L'Immobilière Fédérale de la Construction", avec siège social à Bruxelles, rue de l'Etuve, numéro 12, ici représentée par Monsieur Léopold MARICOT, administrateur, délégué de la société de Meuriquet à Schaerbeek, boulevard Auguste Reyers, 61, réélu à cette fonction par délibération de l'assemblée générale du neuf octobre mil neuf cent soixante-trois, publiée aux annexes et au *Journal* Belge du trente et un du même mois sous le numéro 29.390, et agissant en vertu de l'article onze des Statuts.

*Sixième et der.  
Chier rôle,*

### CÔNDITIONS SPECIALES.

L'acte du notaire Jacques van der Meersch, préqualifié, en date du quinze mars mil neuf cent soixante sept, relatif aux lots 2 et 3, mentionne littéralement ce qui suit :

- " Aux termes d'une décision du Ministère de la Santé Pu-
- " blique et de la Famille rendue le trente et un décembre
- " mil neuf cent soixante deux, les constructions érigées
- " sur le bien ont été reconnues comme "taudis".
- " Les vendeurs remettent à l'instant à l'acquéreuse, qui
- " le reconnaît, les documents du Ministère de la Santé
- " Publique et de la Famille prévoyant éventuellement une
- " prime de démolition de trente mille francs, par immeuble
- " concernant les deux maisons qui font partie de la pré-
- " sente vente.
- " Il est entendu toutefois que cette prime ne pourra être
- " obtenue par l'acquéreuse que lorsque la preuve de la dé-
- " molition rez-terre aura été faite.
- " a) toute canalisations généralement quelconques, ainsi
- " que leurs accessoires (compteurs, vannes, etc) apparte-
- " nant à une régie publique, ne font pas partie de la vente
- " b) L'acquéreuse aura à s'entendre avec l'administration
- " communale pour la délimitation du bien vendu le long des
- " trois voiries précitées.
- " c) pour ces diverses délimitations, l'acquéreuse est sub-
- " rogée aux droits et obligation des vendeurs contre les-
- " quels elle n'aura aucun recours.
- " d) L'acquéreuse s'engage tant pour elle que pour ses hé-
- " ritiers, successeurs et ayants-droit :
- " 1) à respecter fidèlement toutes les clauses et condi-
- " tions des présentes.
- " 2) en cas de revente à insérer dans l'acte toutes les
- " clauses et conditions des présentes et à imposer les di-
- " tes clauses et conditions aux acquéreurs suivants.
- " L'ensemble des conditions générales et spéciales qui
- " précèdent a été imposé dans l'intérêt exclusif des ven-
- " deurs qui seuls pourront s'en prévaloir.

J.-C. STALLAERTS  
NOTAIRE

SUCCESEUR DE  
MAÎTRE G. LEEMANS  
MAÎTRE G.-A. DE RO

BRUXELLES, LE 1er décembre 1967.

3-5, AV. DES ARTS BRUXELLES 4  
SAINT-JOSSE-TEN-NOODE  
TÉL. 17.82.60 - 17.53.40  
C.C.P. 41.19

PARKING / 10, RUE DE LA CHARITÉ  
D'OU ASCENSEUR POUR L'ÉTUDE

JV

Mon Cher Daniël,

Ci-après je te communique la note pour le  
répertoire relative à l'acte de base de l'immeuble  
situé à Auderghem.

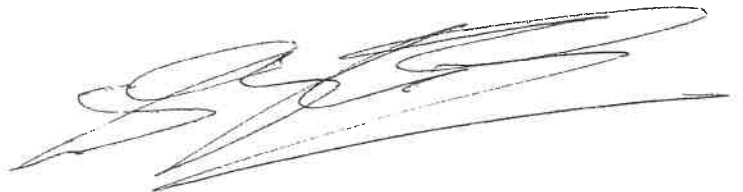
Amicalement à toi,



Monsieur le Notaire GERARD  
126, avenue Louise,  
BRUXELLES 5.

Ref. n° 4616

Acte de base relatif à un immeuble à construire à Auderghem,  
rue du Vieux Moulin, rue Emile Steeno et avenue de Waha, par  
la S.A. "Entreprises Générales Dujardin-Baccus", à Bruxelles  
79, avenue du Pérou, et la S.A. "La Maison Européenne", à  
Ixelles, 50, avenue Louise.



Laquelle, représentée comme dit est, a déclaré bien connaître et approuver entièrement le présent acte de base et ses annexes.

PROCURATIONS.

Les sociétés comparantes se donnent par les présentes mandat réciproque à l'effet de : pour elle et en son nom, signer tous actes authentiques de vente d'appartements, emplacements de voitures, garages, bureaux, magasins et caves aux conditions, prix et charges que chacune trouvera convenables; donner quittance de toutes sommes reçues avec ou sans subrogation; dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office et éventuellement tous actes modificatifs des présentes

Par la signature d'un compromis de vente ou de l'acte authentique de vente, d'un appartement, magasin, bureau, emplacement de voiture et garage, l'acquéreur sera censé avoir donné mandat irrévocable aux sociétés comparantes, de pour lui et en son nom, à l'effet de donner à bail emphytéotique pour une durée qu'elles jugeront convenable, au profit de toute sociétés d'électricité, le local, partie commune, destinée à l'emplacement d'une cabine à haute tension, et ce, dans l'intérêt de tous les copropriétaires.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes il est fait élection de domicile par les sociétés comparantes, en leur siège social susindiquée.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles.

Date que dessus.

Lecture faite les comparants et la partie intervenante ont signé avec nous, Notaire,

Approuvé la lecture de deux actes mis aux présentes,

*[Handwritten signatures and initials]*

*[Large handwritten signature and scribbles]*

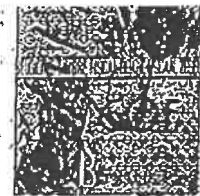
Enregistré sur rôle(s) deux renvoi(s)  
à Woluwé-Saint-Pierre 2<sup>e</sup> bureau  
le 13 décembre 1947 vol. 2 fol. 45 case 8  
Reçu cent cinquante francs

Le Receveur,

*[Handwritten signature of the Receiver]*

150





RESIDENCE DU CHATEAU

à Anderghem

TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTITES INDIVISES DANS LES PARTIES COMMUNES.

EMPLACEMENTS EXTERIEURS POUR VOITURES : néant

EMPLACEMENTS POUR PARKING AU SOUS-SOL :

- chacun des emplacements numéros 1 à 5 inclus, 5, 13, 17, 18 à 72 inclus, comprend 8/10.000 soit au total pour les soixante et un emplacements : 61 x 8 488/10.000
  - chacun des emplacements numéros 10, 12, 14 et 15, comprend 9/10.000, soit au total pour les quatre emplacements : 4 x 9 36/10.000
  - l'emplacement numéro 6, aménagé en box comprend 13/10.000 13/10.000
- Soit au total pour les soixante-six emplacements 537/10.000 537/10.000

CAVES :

- chacune des caves numéros 1, 2, 5, 6, 12, 13, 19, 33, 45, 46, 50, 51, 52, 53, 59, 60, 61, 62, 67, 81, 83, 87 et 88, comprend 4/10.000, soit au total pour les vingt-quatre caves : 24 x 4 96/10.000
  - chacune des caves numéros 3, 7 à 11 inclus, 14 à 18 inclus, 20 à 32 inclus, 34 à 38 inclus, 55 à 58 inclus, 63 à 66 inclus, 69 à 80 inclus, 82, 84 à 86 inclus, et 95, comprend 2/10.000, soit au total pour les cinquante-quatre caves : 54 x 2 108/10.000
  - ~~chacune des caves numéros 68 et 69, comprend 3/10.000, soit au total pour les deux caves 6/10.000~~
  - chacune des caves numéros 89 à 94 comprend : 1/10.000, soit au total pour les six caves 6/10.000
- Soit au total pour les quatre-vingt-quatre caves 210/10.000 210/10.000

à reporter : 747/10.000

68,

*[Handwritten signature and initials]*

Approuvé la signature de trois personnes nulles : contre.

*[Handwritten signature and initials]*

report : 6.458/10.000

Appartements type F :

- premier au neuvième étage : chaque appartement comprend 114/10.000, soit ensemble	1.026/10.000	
- étage technique (dixième)	41/10.000	
Total pour le type F	1.067/10.000	1.067/10.000
	=====	

Appartements type G :

- premier au cinquième étage : chaque appartement comprend 114/10.000, soit ensemble	570/10.000	
- sixième étage : 175/10.000	175/10.000	
- septième au neuvième étage : chaque appartement comprend 114/10.000, soit ensemble	342/10.000	
- étage technique (dixième)	41/10.000	
Total pour le type G :	1.128/10.000	1.128/10.000
	=====	

Appartements type H :

- rez-de-chaussée :	121/10.000	
- premier au cinquième étage : chaque appartement comprend 143/10.000, soit ensemble	715/10.000	
- sixième étage :	82/10.000	
- septième au neuvième étage : chaque appartement comprend 143/10.000, soit ensemble	429/10.000	
Total pour le type H :	1.347/10.000	1.347/10.000
	=====	

TOTAL GENERAL : 10.000/10.000

Annexé à un acte reçu par le notaire Daniel Gerard à Bruxelles  
le 30 janvier 1970.  
Signé "ne varietur"

*[Handwritten signatures and stamps]*

Enregistré trois rôle(s) deux renvoi(s)  
à Woluwe-Saint-Pierre 2<sup>e</sup> bureau  
le 9 février 1970 vol. 3 fol. 2 case 29  
Recu cent cinquante francs  
L. VANSANTVOET

150.F

*[Signature]*  
L. VANSANTVOET



report : 747/10.000

APPARTEMENTS :

Appartements du type A :

- rez-de-chaussée :	130/10.000	
- premier au neuvième étage :		
chaque appartement comprend		
143/10.000, soit ensemble	<u>1.387/10.000</u>	
Total pour le type A	1.417/10.000	1.417/10.000

Appartements type B :

- premier au neuvième étage :		
chaque appartement comprend		
114/10.000, soit ensemble	1.026/10.000	
- étage technique (dixième)	<u>41/10.000</u>	
Total pour le type B	1.067/10.000	1.067/10.000

Appartements type C :

- premier et deuxième étage :		
chaque appartement comprend		
89/10.000, soit ensemble	178/10.000	
- troisième étage :	127/10.000	
- quatrième au neuvième étage :		
chaque appartement comprend		
120/10.000, soit ensemble	720/10.000	
- étage technique (dixième)	<u>41/10.000</u>	
Total pour le type C	1.066/10.000	1.066/10.000

Appartements type D :

- rez-de-chaussée :	90/10.000	
- premier et deuxième étage :		
chaque appartement comprend		
120/10.000, soit ensemble	240/10.000	
- troisième au neuvième étage :		
chaque appartement comprend		
89/10.000, soit ensemble	623/10.000	
- étage technique (dixième)	<u>41/10.000</u>	
Total pour le type D	994/10.000	994/10.000

Appartements type E :

- rez-de-chaussée :	100/10.000	
- premier au neuvième étage :		
chaque appartement comprend		
114/10.000, soit ensemble	1.026/10.000	
- étage technique (dixième)	<u>41/10.000</u>	
Total pour le type E	1.167/10.000	1.167/10.000

à reporter : 6.458/10.000

*Handwritten signature and initials*



**Simon WETS & Xavier WETS**  
notaires associés  
Schaerbeek  
société civile sous forme de sprl  
R.S.C. Bruxelles n° 5868

1030 Bruxelles, le 15 mai 2006  
boulevard Auguste Reyers, 41 bte 7  
(angle de l'avenue de l'Émeraude)

sprl Van Laeys & Fils  
chaussée de Roodebeek, 521  
1200 BRUXELLES

Monsieur le Directeur,

V/réf.: P57 : résidence du Château - vente par Mme Leclair, veuve Michel

Suite à notre conversation téléphonique, je vous adresse sous ce pli la copie de l'acte de base modificatif du 9 juillet 1969, pour l'immeuble dénommé "Résidence le Château" à Auderghem.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'assurance de ma considération distinguée.

Notaire Simon Wets

Répertoire : n° 6.164

Nature de l'acte Acte de constitution

Date 30 janvier 1970

Inscription

Transcription

Délivré le 27

le 16 février 1970

Le Notaire,



M 7 685

Etude du  
Notaire J.-C. STALLAERTS  
3, Avenue des Arts

L'an mil neuf cent septante.  
Le trente janvier.

Devant Maître Daniel GERARD, Notaire résidant à  
Bruxelles, ----- substituant ses Confrères, Maître  
Jacques HEBETTE, Notaire résidant à Houffalize et Maître  
Jean-Claude STALLAERTS, Notaire résidant à Saint-Josse-  
ten-Noode, légalement empêchés.

ONT COMPARU :

A.- La Société Anonyme "ENTREPRISES GENERALES  
~~DUJARDIN DACCUS~~", ayant son siège social à Bruxelles,  
79, avenue du Pérou.

Constituée suivant acte reçu par le Notaire Louis  
Urbin-Choffray à Gouvy, substituant le notaire Hebette sus-  
dit, le quatre janvier mil neuf cent soixante-quatre, pu-  
blié aux annexes au Moniteur Belge du dix-huit janvier, pu-  
suisant, sous le numéro 1713, et dont les statuts ont  
été modifiés suivant acte reçu par le notaire Robert  
Verbruggen à Anderlecht, le sept février mil neuf cent  
soixante-quatre, publié aux annexes au Moniteur Belge du  
vingt-huit du même mois, sous le numéro 4177 et pour la  
dernière fois suivant acte du notaire Daniel Gerard à  
Bruxelles, en date du vingt-quatre août mil neuf cent  
soixante-sept, publié aux annexes au Moniteur Belge du  
neuf septembre mil neuf cent soixante-sept, sous le nu-  
méro 2115-3.

Ici représentée par son Président du Conseil et Ad-  
ministrateur délégué, Monsieur ~~Almond DUJARDIN~~, entrepre-  
neur, demeurant à Bruxelles, 77, avenue du Pérou, dont le  
mandat a été renouvelé en dernier lieu par l'assemblée or-  
dinaire du trois janvier dernier, en cours de publication.

Agissant en vertu des pouvoirs conférés par le  
conseil d'administration aux termes de l'acte susvanté  
reçu par le notaire Daniel Gerard, le vingt-quatre août  
mil neuf cent soixante-sept, publié comme dit est le neuf  
septembre suivant, sous le numéro 2115-3.

B.- La Société Anonyme "LA MAISON EUROPEENNE", en  
néerlandais "~~DE EUROPESE CONSTRUCTIE~~", ayant son siège  
social à Ixelles, avenue Louise, 50.

Constituée suivant acte reçu par le notaire Arthur  
Dhont à Saint-Josse-ten-Noode, le quatorze février mil  
neuf cent soixante-quatre, publié aux annexes au Moniteur  
Belge du sept mars suivant, sous le numéro 4779.

Société issue de la transformation de la société  
de personnes à responsabilité limitée "La Maison Europé-  
enne, ayant son siège social à Etterbeek, 4, rue Major

mier feuillet  
ble,

Pétillon, constituée suivant acte reçu par le notaire Stallaeerts prénommé, le vingt et un décembre mil neuf cent soixante et un, publié par extrait aux annexes au Moniteur Belge du douze janvier suivant, sous le numéro 964.

Ici représentée par Monsieur ~~Roger Motte~~, administrateur de société, demeurant à Uccle, avenue Winston Churchill, 247, et par Monsieur ~~André Parmentier~~, administrateur de société, demeurant à Alsemberg, Vieille chaussée de Nivelles, 85.

Monsieur Motte agissant en sa qualité d'administrateur-délégué et Monsieur ~~Parmentier~~ en sa qualité d'administrateur de la dite société, appelés à ces fonctions par décision de l'assemblée générale du quatorze février mil neuf cent soixante-quatre, publiée comme dit ci-avant.

Les pouvoirs de Messieurs ~~Motte et Parmentier~~ ont été renouvelés par décision de l'assemblée générale ordinaire du cinq juin mil neuf cent soixante-huit, publiée aux annexes au Moniteur Belge du quinze du même mois, sous le numéro 1546-10.

Lesquelles sociétés, représentées comme dit est, préalablement à l'acte rectificatif objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

#### EXPOSE PREALABLE

1. Aux termes d'un acte reçu par le notaire Gerard prénommé, le neuf août mil neuf cent soixante-sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-cinq du même mois, volume 3677, numéro 18, la société anonyme "~~L'Immobilière Fédérale de la construction~~" ayant son siège social à Bruxelles, rue de l'Etuve, 12, a renoncé au profit des sociétés comparantes, au droit d'accession lui revenant sur les constructions, plantations et ouvrages que les comparantes établiront sur le terrain ci-après décrit, voulant que ces dernières restent propriétaires des constructions érigées :

Commune d'Auderghem : Un terrain sis à front de la rue du Vieux Moulin, de l'avenue de Waha et de la rue Steeno, d'une superficie d'après mesurage de cinquante-deux ares nonante-six centiares, cadastré anciennement section B, numéros 213/G, 216/H, 217/O, 217/R, 217/S, 217/Q, 219/G et 217/H, et actuellement section B, numéros 219/G, 217/T et 219/H, pour une contenance de cinquante et un ares trente-deux centiares.

2. Faisant usage de la dite renonciation au droit d'accession, les sociétés comparantes ont édifié sur le terrain prédécrit, un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence du Château", qu'elles ont placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément à l'article 577bis du Code Civil, en vertu d'un acte reçu par le notaire Gerard prénommé, le premier



décembre mil neuf cent soixante-sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-huit du même mois, volume 3746, numéro 5.

3. L'acte de base susvanté régissant l'immeuble a été modifié, savoir :

- a) suivant acte reçu par le notaire Gerard prénommé substituant les notaires Hebette et Stallaerts susdits, le vingt et un mars mil neuf cent soixante-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trois avril suivant, volume 3782, numéro 17;
- b) suivant acte reçu par le même notaire Gerard, substituant les dits notaires Hebette et Stallaerts, le deux mai mil neuf cent soixante-huit, transcrit au dit bureau le vingt du même mois, volume 3825, numéro 14;
- c) et suivant acte reçu par le notaire Huylebrouck à Bruxelles, le neuf juillet mil neuf cent soixante-neuf, substituant les mêmes notaires Hebette et Stallaerts, transcrit au dit bureau, le six août suivant, volume 4043, numéro 3.

4. Le présent acte a notamment pour objet de coordonner les actes modificatifs susvantés, de donner une description exacte des locaux privatifs sis aux sous-sols tels qu'ils existent actuellement et de mettre le tableau de répartition des quotités dans les parties communes, faisant l'objet de l'article 5 du règlement de copropriété annexé à l'acte de base, en concordance avec les modifications apportées à l'immeuble.

Cet exposé fait, les comparantes ont requis le notaire soussigné d'acter authentiquement ce qui suit :

I.- COORDINATION DE L'ACTE DE BASE ET DES ACTES MODIFICATIFS ULTERIEURS.

A. Description des parties privatives du sous-sol :

Le texte de l'article 2 du règlement de copropriété annexé à l'acte de base, relatif à la description des parties privatives sises au niveau des sous-sols de l'immeuble est remplacé par le texte suivant :

- " Parties privatives :
- " - soixante-six emplacements pour parking, numérotés de un à ~~six inclus (7 à 6)~~, l'emplacement numéro six é
  - " ~~tant aménagé en box, dix (10), douze à quinze inclus~~
  - " ~~(12 à 15), dix sept (17), et dix neuf à septante deux~~
  - " ~~inclus (19 à 72), trois inclus (1 à 3), cinq (5),~~
  - " - quatre-vingt-quatre caves, numérotées de un à trois
  - " inclus (1 à 3), cinq à trente-huit inclus (5 à 38),
  - " quarante-cinq (45), quarante-six (46), cinquante à
  - " cinquante-trois inclus (50 à 53), cinquante-cinq à
  - " ~~quatre vingt un inclus (55 à 81), et quatre vingt~~
  - " ~~trois à nonante-cinq inclus (55 à 95)."~~

Telles que ces parties privatives se trouvent figurées au plan du sous-sol ci-annexé, signé "ne varietur" par les représentants des sociétés comparantes, à l'exception

en six (6) aménagé en box, dix (10), douze à quinze inclus (12 à 15), dix-sept à septante-deux inclus (17 à 72). Renvoi approuvé.

M 776/59

Deuxième feuillet double,

4 caves numéros 23 et 24, et 89 à 95 inclus, telles qu'elles se trouvent figurées au pla annexé à l'acte modificatif susvanté du premier juillet dernier. Renvoi approuvé.

B. Répartition des quotités indivises dans les parties communes :

Les sociétés comparantes, représentées comme dit est, nous ont présentement remis pour demeurer annexé aux présentes, un nouveau tableau de répartition des quotités indivises dans les parties communes de l'immeuble attribuées aux parties privatives, qui remplace le tableau de ces quotités figurant à l'article 5 du règlement de copropriété annexé à l'acte de base de l'immeuble, à l'effet de mettre les dites quotités en concordance avec les modifications apportées à l'immeuble.

En conséquence, ce document demeurera ci-annexé après avoir été certifié véritable, signé "ne varietur" par les représentants des sociétés comparantes, et revêtu de la mention d'annexe par le notaire soussigné; il sera enregistré en même temps que les présentes et fera partie intégrante du présent acte.

C. Mise en concordance d'actes de vente de locaux privatifs avec les modifications apportées à l'immeuble.

1. Suivant acte reçu par le notaire Léon Dewever à Bruxelles, substituant le notaire Stallaerts prénommé, le vingt et un décembre mil neuf cent soixante-sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le douze janvier suivant, volume 3697, numéro 30, les sociétés comparantes ont vendu à Monsieur Marie Joseph Ernest Hubert Louis ~~VANDERMISSSEN~~, notaire honoraire, né à Herck-la-Ville, le onze septembre mil neuf cent, et son épouse, Madame Bertha Ghislaine ~~MISSSEN~~, sans profession, née à Couthuin, le dix-sept mai mil neuf cent cinq, demeurant à Auderghem, 211, Boulevard du Souverain, les locaux privatifs suivants dans l'immeuble prédécrit :

l'appartement du type A au troisième étage, la cave numéro 32 et les emplacements pour parking numéros 3 et 4 aux sous-sols, et l'emplacement pour voiture numéro 1 à l'extérieur de l'immeuble, avec au total cent soixante-cinq/dixmillièmes des parties communes (165/10.000).

Par suite de la modification apportée à la numérotation de certains ~~caves~~ et emplacements pour parking dans l'acte modificatif susvanté du deux mai mil neuf cent soixante-huit, et par suite de la suppression des quotités afférentes aux emplacements pour voitures extérieurs constatée dans l'acte modificatif susvanté du neuf juillet mil neuf cent soixante-neuf, les locaux acquis par Monsieur et Madame ~~Vandermisssen~~ doivent actuellement être désignés comme suit :

- l'appartement du type A au troisième étage, avec cent quarante-trois/dixmillièmes indivis (143/10.000);
- la cave numéro ~~32~~ au sous-sol, avec deux/dixmillièmes indivis (2/10.000);

Tr  
ni

F

≠  
R

32 (trente-deux)  
Renvoi approuvé,



troisième et dernier feuillet double

M 776,58

18 (trois et dix-huit)  
renvoi approuvé,

*[Handwritten signatures and initials]*

5 (cinq)  
renvoi approuvé,

*[Handwritten signatures and initials]*

- les emplacements pour parking numéros 3 et <sup>4</sup>/<sub>5</sub> au sous-sol, avec chacun huit/dixmillièmes indivis (8/10.000);
- l'emplacement pour voiture extérieur numéro 1, ne comportant pas de quotités indivises.

2. Suivant acte reçu par le notaire Stoop à Saint-Gilles Bruxelles, substituant le notaire Stallaerts pré-nommé, le treize février mil neuf cent soixante-huit, transcrit au même bureau, le vingt-deux du même mois, volume 3778; numéro 10, les sociétés comparantes ont vendu à Monsieur Jean Pierre ~~THILL~~, fonctionnaire à la Communauté Economique Européenne, né à Clervaux, le premier juin mil neuf cent vingt-trois, et son épouse, Madame Nicole Anne ~~MERSEN~~, sans profession, née à Metz (Moselle-France), le vingt-cinq mai mil neuf cent vingt-huit, demeurant à Woluwe-Saint-Pierre, 73, avenue des Eperviers, les locaux privatifs suivants dans l'immeuble prédécrit :

l'appartement du type A au huitième étage, la cave numéro 87 et l'emplacement pour parking numéro 5 aux sous-sols, avec au total cent cinquante-cinq/dixmillièmes des parties communes (155/10.000).

~~Par suite de la même modification apportée à la numérotation de certains emplacements pour parking dans l'acte modificatif sus-énoncé du deux mai mil neuf cent soixante-huit,~~ Les biens acquis par Monsieur et Madame

- Thill doivent actuellement être désignés comme suit :
- l'appartement du type A au huitième étage, avec cent quarante-trois/dixmillièmes indivis (143/10.000);
  - la cave numéro 87 au sous-sol, avec quatre/dixmillièmes indivis (4/10.000);
  - l'emplacement pour parking numéro <sup>7</sup>/<sub>7</sub> au sous-sol, avec huit/dixmillièmes indivis (8/10.000);

3. Suivant acte reçu par le notaire Robert Cornelis à Anderlecht, substituant le notaire Stallaerts pré-nommé, le seize février mil neuf cent soixante-huit, transcrit au bureau précité, le vingt-neuf mars suivant, volume 3799, numéro 17, les sociétés comparantes ont vendu à Monsieur Antoine Théophile ~~VANHEMELLEN~~, agent à la Prévoyance sociale, né à Woluwe-Saint-Lambert, le vingt-cinq avril mil neuf cent quarante, et son épouse, Madame Liliane Paulette Leontine Yvonne ~~VAN OVERSTRAETEN~~, professeur, née à Bruxelles, le vingt-trois octobre mil neuf cent quarante-deux, demeurant à Auderghem, rue du Vieux Moulin, 10, les biens suivants dans l'immeuble prédécrit :

l'appartement du type A au sixième étage, la cave numéro 85 et l'emplacement pour parking numéro 28 aux sous-sols, ainsi que l'emplacement pour voiture extérieur numéro 2, avec au total cent cinquante-sept/dixmillièmes des parties communes (157/10.000).

Par suite de la permutation de la numérotation des emplacements pour parkings numéros 28 et 29, constatée dans l'acte modificatif susvanté du deux mai mil neuf cent soixante huit, et par suite de la suppression des quotités afférentes aux emplacements pour voitures extérieurs constatée dans l'acte modificatif du neuf juillet mil neuf cent soixante-neuf, les locaux acquis par Monsieur et Madame ~~Vanhomelen~~ doivent actuellement être désignés comme suit :

- l'appartement du type A au sixième étage, avec cent quarante-trois/dixmillièmes (143/10.000);
- la cave numéro 85 au sous-sol, avec deux/dixmillièmes (2/10.000);
- l'emplacement pour parking numéro 29 au sous-sol, avec huit/dixmillièmes (8/10.000);
- l'emplacement pour voiture extérieur numéro 2, ne comportant pas de quotités indivises.

4. Suivant acte reçu par le notaire Jacques Neyrinck à Bruxelles, substituant le notaire Stallaerts pré-nommé, le vingt-huit avril mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au bureau précité, le vingt-neuf mai suivant, volume 4000, numéro 20, les sociétés comparantes ont vendu à Monsieur Jacques ~~VAN EVERSCOOREN~~, représentant de commerce, né à Anvers, le vingt et un avril mil neuf cent vingt et son épouse, Madame Virginia Maria Gaston ~~WILLEMS~~, employée, née à Edegem, le cinq novembre mil neuf cent vingt-trois, demeurant à Bruxelles, rue de l'Industrie, 11, les biens suivants dans l'immeuble prédécrit : les appartements des types F et G au septième étage, ainsi que les caves numéros 11 et 15, et l'emplacement pour parking numéro 29 aux sous-sols, avec au total deux cent quarante/dixmillièmes des parties communes (240/10.000).

Par suite de la permutation de la numérotation des emplacements pour parkings numéros 28 et 29, constatée antérieurement au dit acte de vente, par l'acte modificatif susvanté du deux mai mil neuf cent soixante-huit, l'emplacement acquis par Monsieur et Madame ~~Van Evercooren~~ porte en réalité le numéro 28, et les locaux acquis par eux doivent actuellement être désignés comme suit :

- les appartements des types F et G au septième étage, avec chacun cent quatorze/dixmillièmes (114/10.000);
- les caves numéros 11 et 15 au sous-sol, avec chacune deux/dixmillièmes (2/10.000);
- l'emplacement pour parking numéro 28 au sous-sol, avec huit/dixmillièmes (8/10.000).

5. Ainsi qu'il est dit ci-avant, aux termes de l'acte modificatif du neuf juillet mil neuf cent soixante-neuf, les quotités attribuées aux termes de l'acte de base aux emplacements pour voitures extérieurs, ont été



supprimées; le dit acte modificatif contient toutefois l'erreur matérielle et l'omission suivantes :

a) Aux termes d'un acte d'échange reçu par le notaire Daniel Gerard à Bruxelles, le trente août mil neuf cent soixante-huit, transcrit au bureau précité le vingt-cinq septembre suivant, volume 3901, numéro 10, Monsieur Raymond Raoul Remy ~~VANDENABEELE~~, officier, né à Quaregnon, le dix-huit février mil neuf cent vingt-neuf, et son épouse, Madame Marie Thérèse Philomène ~~VAN ROY~~, sans profession, née à Schaerbeek, le vingt septembre mil neuf cent vingt-cinq, demeurant à Ixelles, avenue Armand Huysmans, 202, ont acquis de Monsieur Jean Léopold René ~~Monsieur~~ directeur de société et son épouse, Madame Augusta Ghislaine Annie ~~Clas~~, sans profession, à Ixelles, dans l'immeuble prédécrit : les appartements des types A et B au premier étage, les caves numéros 50 et 88 et l'emplacement de parking numéro 12 aux sous-sol, et l'emplacement pour voiture extérieur numéro 5, avec au total deux cent septante-huit/dixmillièmes des parties communes (278/10.000).

Par suite d'une erreur matérielle, l'acte modificatif du neuf juillet mil neuf cent soixante-neuf mentionne que les époux Vandennebeele-Van Roy comme étant propriétaires de l'emplacement pour voiture extérieur numéro 4.

Ainsi qu'il est dit ci-avant, Monsieur et Madame ~~Vandennebeele~~ sont bien propriétaires de l'emplacement numéro 5, et par suite de la suppression des quotités afférentes aux dits emplacements, le total des quotités rattachées aux locaux privatifs dont ils sont propriétaires est ramené à deux cent septante-quatre/dixmillièmes (274/10.000).

b) Aux termes d'un acte reçu par le notaire Arthur Dhont à Saint-Josse-ten-Noode, substituant le notaire Stallaerts prénommé, le vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-huit, transcrit au bureau précité, le vingt-trois avril suivant, volume 3811, numéro 17, les sociétés comparantes ont vendu à Monsieur René ~~NICAISE~~, représentant, né à Wasmes, le quatre avril mil neuf cent vingt-quatre, et son épouse, Madame Jeanne Ghislaine ~~GARON~~, sans profession, née à Warquignies, le vingt et un juillet mil neuf cent vingt-quatre, demeurant à Woluwe-Saint-Lambert, avenue d'Avril, 11, les biens suivants dans l'immeuble prédécrit :

l'appartement du type A au neuvième étage, la cave numéro 67 et l'emplacement pour parking en sous-sol numéro 1, ainsi que l'emplacement extérieur pour voiture numéro 15, avec au total cent cinquante-neuf/dixmillièmes des parties communes (159/10.000).

Dans l'acte modificatif du neuf juillet mil neuf cent soixante-neuf, il a été omis de faire mention de l'emplacement extérieur pour voiture numéro 15 acquis par les époux ~~Nicolas Carion~~, en ce qui concerne la suppression des quotités afférentes à cet emplacement.

Par suite de la suppression de ces quotités, le total des quotités rattachées aux locaux privatifs acquis par Monsieur et Madame ~~Nicolas~~, est ramené à cent cinquante-cinq/dixmillièmes (155/10.000).

6. Suivant acte reçu par le notaire Dhont, substituant le notaire Stallaerts tous deux prénommés, le seize octobre mil neuf cent soixante-huit, transcrit au bureau précité, le quatorze novembre suivant, volume 3891, numéro 13, les sociétés comparantes ont vendu à Léopold Henri Joseph ~~DE JONGHE~~, architecte, né à Bruxelles, le vingt-sept septembre mil huit cent quatre-vingt-sept, demeurant à Etterbeek; avenue de Tervueren, 110, les locaux privatifs suivants dans l'immeuble susdit : l'appartement du type E, au troisième étage, la cave numéro 21 et l'emplacement pour parking numéro 13 aux sous-sols, avec au total cent vingt-neuf/dixmillièmes des parties communes (129/10.000).

Aux termes de l'acte modificatif susvanté du neuf juillet mil neuf cent soixante-neuf, le nombre de quotités rattachées au parking numéro 13, a été ramené de treize à huit/dixmillièmes.

Il en résulte que les biens acquis par Monsieur De Jonghe prénommé comprennent les quotités indivises suivantes :

- l'appartement du type E au troisième étage : cent quatorze/dixmillièmes (114/10.000);
- la cave numéro 21 : deux/dixmillièmes;
- l'emplacement pour parking numéro 13 : huit/dixmillièmes (8/10.000);

soit au total : cent vingt-quatre/dixmillièmes.

Pour autant que de besoin, Monsieur <sup>17</sup> ~~Roger~~ <sup>18</sup> ~~MOTTE~~ <sup>19</sup> ~~prénommé~~ se porter fort de l'accord des parties intéressées aux actes de vente susvantés, en ce qui concerne les mises en concordance ci-avant constatées.

II.- CESSION PAR LA SOCIETE ANONYME "LES PARQUETERIES LOUIS DE WAELE" à Madame DUJARDIN-BACCUS.

Et d'un même contexte, sont ici intervenues :

1. La société anonyme "LES PARQUETERIES LOUIS DE WAELE", dont le siège social est établi à Molenbeek-Saint-Jean, Boulevard Léopold II, 24.

Ici représentée par Monsieur Jean HENAUX, directeur de la société, demeurant à Ixelles, avenue Armand Huysmans, son mandataire verbal et qui se porte fort pour autant que de besoin.

les sociétés comparantes déclarent

*A. Roy*  
*S. J.*

Madame Dujardin-Baccus ici représentée par son époux prénommé, Monsieur Armand Dujardin, qui se porte fort pour elle.  
Renvoi approuvé,

2. Madame Irma Marie Ghislaine BACCUS, sans profession, née à Enines, le dix-neuf janvier mil neuf cent huit, épouse ~~associée et autorisée~~ de Monsieur Armand Victor Joseph DULARDEN, entrepreneur, demeurant à Bruxelles, avenue du Pérou, 77.

Mariée sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage, ainsi déclaré. Lesquels comparants, préalablement à la cession objet des présentes ont exposé que :

Exposé préalable :

a) Suivant actes reçus par le notaire Daniel ~~TRARD~~ prénommé, le dix-neuf janvier mil neuf cent soixante-huit, transcrit au bureau précité, le premier février suivant, volume 3759, numéro 16, Madame Dujardin-Baccus ~~à acquis dans l'immeuble précité~~ et le vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-huit, transcrit au dit bureau, le vingt-deux avril suivant, volume 3814, numéro 7, Madame ~~Dujardin-Baccus~~ prénommée a acquis divers locaux privatifs dans l'immeuble objet des présentes.

b) Suivant acte reçu par le notaire DHONT prénommé, le seize octobre mil neuf cent soixante-huit, transcrit au bureau précité, le seize octobre suivant, volume 3891, numéro 14, la société anonyme "Les ~~Parqueteries Louis De Wael~~" prénommée a acquis dans le dit immeuble, notamment la cave numéro 71, sise aux sous-sols.

c) Il est apparu que le vide-poubelle desservant l'appartement du type B au septième étage, propriété de Madame Dujardin-Baccus, et à l'usage exclusif de cet appartement, est situé dans la cave numéro 71, propriété de la société "~~Les Parqueteries Louis De Wael~~".

d) Ce vide-poubelle devant en conséquence être considéré comme faisant partie intégrante de l'appartement propriété de Madame Dujardin-Baccus, la société précitée a marqué son accord pour céder à titre gratuit à Madame ~~Dujardin~~, la superficie dudit vide-poubelle.

Cession

Ceci exposé, la société "~~Les Parqueteries Louis De Wael~~" a par les présentes déclaré céder sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges quelconques, à Madame Dujardin-Baccus, pour qui accepte Monsieur ~~Dujardin~~ prénommé, la superficie du vide-poubelle se trouvant dans la cave numéro 71 et faisant partie intégrante de l'appartement du type B au septième étage.

Gratuité de la cession - Déclaration pour l'Enregistrement.

Ainsi qu'il est dit ci-avant, le bien cédé faisant partie intégrante de l'appartement précité, la présente cession est faite à titre gratuit.

Pour la perception des droits d'enregistrement seulement, la partie cédée est estimée à mille francs.

ETAT-CIVIL

Le notaire soussigné certifie au vu des pièces officielles requises par la loi l'exactitude de l'identité des personnes physiques intéressées aux présentes, telle qu'elle est mentionnée ci-avant.

FRAIS

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

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est dispensé de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit, lors de la transcription des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font election de domicile en leur siège et demeure respectif susindiqué.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, 77, avenue du Pérou.

Date que dessus.

Et lecture faite, les parties comparantes et intervenantes, présentes ou représentées comme dit est, ont signé avec Nous, Notaire.

*[Handwritten signatures and scribbles]*

*Approuvé la lecture  
de sept pages,  
leudi trois mois  
et sept numéros  
mois.*

*[Handwritten signature]*

Enregistré cinq rôle(s) huit renvois  
à Woluwé-Saint-Pierre 2<sup>e</sup> bureau  
le 9 Juin 1970 vol. 9 fol. 74 case 13  
Reçu deux cents francs

300 F

Le Receveur

*[Handwritten signature]*

852/144

Répertoire : n° 852. 7955  
Nature de l'acte  
Date  
Inscription  
Transcription  
Délivré le 22. 7. 2006  
le 22. 7. 2006

Le Notaire.



L'an mil neuf cent soixante neuf  
Le neuf Juillet,  
Devant Nous, Maître Francies-Omer, HUYLEBROUCK, Notaire  
résidant à Bruxelles, substituant ses Confrères, Maître  
Jacques HEBETTE, Notaire résidant à Houffalize et Maître  
Jean-Claude STALLAERTS, Notaire résidant à Saint-Josse-Ten-  
Noode-Bruxelles 4, légalement empêchés,

ONT COMPARU:

A. La Société Anonyme "ENTREPRISES GÉNÉRALES DU JARDIN"  
ayant son siège social à Bruxelles, avenue du Pérou  
Numéro 77;

Constituée suivant acte reçu par le Notaire Louis  
URBIN-CHOFFRAY, à Gouvy, substituant le Notaire HEBETTE, sus-  
dit, en date du quatre janvier mil neuf cent soixante quatre  
publié aux annexes du "Moniteur Belge" du dix huit du même  
mois, sous le numéro 1713 et dont les statuts ont été modifiés  
suivant acte reçu par le Notaire Robert VERBRUGGEN, à Ander-  
lecht, le sept février mil neuf cent soixante quatre, publié  
aux annexes du "Moniteur Belge" du vingt huit du même mois,  
sous le numéro 4177 et pour la dernière fois, suivant acte  
du Notaire Daniel GERARD, à Bruxelles, le vingt quatre août  
mil neuf cent soixante sept, publié aux annexes du "Moni-  
teur Belge" du neuf septembre suivant, sous le numéro 2115-3.

~~Représentée par son Administrateur-délégué Mon-  
sieur Armand-Victor DUJARDIN, entrepreneur, demeurant à Bru-  
xelles, avenue du Pérou, numéro 77, en vertu des pouvoirs lui  
conférés par le conseil d'administration, suivant acte du  
Notaire URBIN CHOFFRAY, en date du quatre janvier mil neuf  
cent soixante quatre, publié aux annexes du "Moniteur Belge"  
du dix huit du même mois, sous le numéro 4177, ledit Conseil  
ayant agi en vertu des articles quinze et seize des statuts.~~

B. La Société Anonyme "LA MAISON EUROPÉENNE", en néer-  
landais "De Europese Constructie", ayant son siège social à  
Bruxelles, avenue Louise, Numéro 50;

- Constituée suivant acte du Notaire Arthur DHONT, à  
Saint-Josse-Ten-Noode, en date du quatorze Février mil neuf  
cent soixante quatre, publié aux annexes du "Moniteur Belge"  
du sept mars suivant, sous le numéro 4779.

- société issue de la transformation de la société  
de personnes à responsabilité limitée "LA MAISON EUROPÉENNE"  
ayant son siège social à Etterbeek, rue Major Pétillon, 4, con-  
stituée par acte du Notaire STALLAERTS préqualifié, en date  
du vingt et un décembre mil neuf cent soixante et un, publié  
par extrait aux annexes du "Moniteur Belge" du douze Janvier  
mil neuf cent soixante deux, sous le numéro 964, et immatri-  
culée au Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro  
308.102.

Etude du  
Notaire J.-C. STALLAERTS  
1, Avenue des Arts  
ici représentée  
Madame Irma  
ACCUS administrateur-  
délégué, demou-  
rantes, avenue  
Pérou n°77 en  
vertu des pouvoirs  
lui conférés par  
le conseil d'admini-  
stration suivant  
acte du notaire Da-  
niel Gerard à Bruxe-  
lles, le vingt quatre  
août mil neuf cent  
soixante sept, publi-  
é aux annexes du Moni-  
teur Belge du neuf  
septembre suivant;  
sous le numéro  
2115-3, le dit conseil  
ayant agi en  
vertu des articles  
quinze et seize des  
statuts.

L. 751734

Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

Ici représentée par Monsieur ~~ROGER MORIN~~, administrateur de société, demeurant à Uccle, avenue Winston Churchill numéro 247 et Monsieur André ~~PARMELLE~~, Administrateur de société, demeurant à Alsemberg, Vieille chaussée de Nivelles, numéro 85

Monsieur ~~MORIN~~, prénommé, agissant en sa qualité d'Administrateur-délégué de ladite société et Monsieur ~~PARMELLE~~ en sa qualité d'administrateur de la même société, appelés à ces fonctions par décision de l'assemblée générale du quatorze février mil neuf cent soixante quatre, publié comme stipulé ci-avant.

Les pouvoirs d'Administrateurs ont été renouvelés par décision de l'assemblée générale du quatre mai mil neuf cent soixante cinq, publié aux mêmes annexes du "Moniteur Belge" du vingt neuf du même mois, sous le numéro 15.662.

Lesquelles comparantes, représentées comme dit est et préalablement à l'acte de base rectificatif objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit:

#### EXPOSE:

Les sociétés comparantes nous exposent que par acte du Notaire Daniel GERARD, prénommé, du premier décembre mil neuf cent soixante sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt huit du même mois, volume 3746, numéro 5, elles ont placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et conformément à l'article 577bis du Code Civil, un immeuble en constructions sis à Auderghem, sur un terrain rue du Vieux Moulin, avenue de Waha et rue Steeno, d'une contenance d'après mesurage de cinquante deux ares nonante six, centiares, cadastré section B. Numéros 213g, 216h, 217o, 217r, 217q, 219g, et 217h, immeuble dénommé "RESIDENCE DU CHATEAU";

Cet acte de base initial a été suivi de deux actes modificatifs du même Notaire Daniel GERARD du vingt deux mars mil neuf cent soixante huit, transcrit au même bureau des Hypothèques le trois avril suivant, volume 3782, N°17 et du deux mai mil neuf cent soixante huit, transcrit au dit bureau des Hypothèques le vingt du même mois, volume 3825, numéro 14;

#### MODIFICATION DES PLANS

Usant du droit qu'elles se sont réservé dans l'acte de base précité, les sociétés comparantes, représentées comme dit est, nous ont remis pour être annexés aux présentes:

- un plan modificatif modifiant l'aménagement du niveau "Toiture" ou "Etage Technique".

Dans le but d'améliorer l'esthétique de l'immeuble "Résidence du Château" lesdites sociétés ont décidé d'enrober les cheminées et autres constructions de ce niveau et de ce fait d'y aménager six studios, ce conformément avec les instructions des autorités compétentes de l'Urbanisme.



- un plan modifiant partiellement les sous-sols.

DESCRIPTION DES PLANS

Le plan modificatif des caves privatives fait apparaître :

- Des parties Communes , notamment le couloir d'accès
- Des parties privatives : les caves numéros 23 et 24 - 89, 90, 91, 92, 93, 94 et 95.
- le plan modificatif du niveau "Toiture" fait apparaître :

- "Des parties communes": notamment machineries d'accenseurs avec locaux, escaliers, vases d'expansion et locaux, toiture proprement dite, cheminées et autres conduits avec accessoires etc.....

- "Des parties privatives": une ou plusieurs terrasses privatives

- six studios dénommés B 10 - C 10 - D10 - E 10 - F 10 et G 10, - comprenant chacun : cuisine, salle de bain et séjour avec terrasse. En outre, les sociétés comparantes ont

MODIFICATIONS DE LA REPARTITION DES QUOTITES DANS

LES PARTIES COMMUNES.

Aux termes de l'acte de base initial, il avait été par erreur - attribué aux vingt huit emplacements pour parking extérieurs, des quotités dans les parties communes savoir cent et douze / dix-millièmes.

Ces emplacements extérieurs ne profitant pas des frais communs, les sociétés comparantes ont décidé de ne plus attribuer à ceux-ci des quotités dans les parties communes. - Celles imputées initialement sont réparties avec d'autres aux studios de l'"Etagé Technique", propriété des sociétés comparantes.

Lesdites sociétés se portent fort de l'accord de sur cette modification des quotités des autres copropriétaires, d'emplacements extérieurs, savoir:

- Monsieur et Madame ~~VAN DER BRUGEN~~, copropriétaire de l'emplacement extérieur numéro 1;
- Monsieur et Madame ~~VAN DER BRUGEN~~, copropriétaire de l'emplacement extérieur Numéro 2
- Monsieur et Madame ~~VAN DER BRUGEN~~, copropriétaire de l'emplacement extérieur numéro 4
- Madame Armand ~~BILLARDIN-BACQUE~~, propriétaire de l'emplacement extérieur numéro 9
- Monsieur et Madame ~~DEBIEVE~~, propriétaire des emplacements extérieurs numéros 23 et 24;

Tenant compte de tout ce qui précède, les sociétés comparantes ont décidé :

- de modifier les quotités dans les parties communes attribuées à certains appartements et emplacements pour parking, propriétés dites sociétés, de la manière suivante:
  - à l'appartement A. au rez de chaussée, il est attribué cent trente / dix millièmes;
  - à l'appartement D. au rez de chaussée: nonante / dix-millièmes.
  - à chacun des appartements du type C des ---, 10, 50, 60

adé de supprimer emplacements parking, N°4, 7, et 16, ainsi que cave N°59.

*Handwritten signatures and initials.*

7e, 8e et 9e étages, cent vingt/dixmillièmes.

- à chacun des appartements type D des 1er et 2e étage cent vingt/dixmillièmes.

- à l'appartement E. au rez de chaussée, cent/dix millièmes;

- à l'appartement H. au rez de chaussée : cent vingt et un/dix-millièmes

à l'emplacement pour parking numéro 13, il est attribué huit/ dix -millièmes.

- à attribuer :

- à chacune des six studios à l' "Etage Technique" propriété desdites sociétés et portant les numéros B 10, C 10, D 10, E 10, F 10 et G 10 : quarante et un / dix - millièmes

- à chacune des caves numérotées 89, 90, 91, 92, et 94, propriété desdites sociétés : deux/ dix-millièmes un/dix-millièmes.

- à la cave Numéro 95, propriété desdites sociétés: trois/ dix-millièmes. deux/dix-millièmes.

Il est fait observer que les sociétés comparantes ne sont pas tenues de faire établir, à l'occasion de chaque modification aux plans, un acte de base modificatif et ce, conformément aux clauses insérées dans l'acte de base de l'immeuble "RESIDENCE DU CHATEAU" et ses annexes. Elles l'ont fait dans le cas présent, uniquement pour clarifier les conventions de vente. Ledit acte ne peut donc en aucun cas être interprété comme une "obligation" pour ces sociétés de faire établir un acte rectificatif à l'occasion de modification des plans.

approuvé la ratification de huit lignes sept mots nuls présentes.

Dont acte,

Fait et passé à Saint-Josse-Ten-Node,

Date que dessus,

Lecture faite, les sociétés comparantes, par l'organe de leurs représentants, ont signé avec Nous, Notaire.

*Signature: Guyard*

*Signature: R...*

*Signature: R...*

Enregistré deux rôles trois renvois

au 3<sup>ème</sup> bureau de l'Enregistrement

d'Anderlecht le 17 JUIL. 1969

volume 159 folio 54 case 15

Reçu cent cinquante francs (F 150)

Le Receveur  
F. Roelant

*Signature: F. Roelant*





# LA MAISON EUROPEENNE S.A.

CAPITAL 30.000.000 Frc ENT. LIB.

C. E. P. LLOYDS BANK (BELGIUM) 1200.00  
BENEFICE NR 4000  
2, RUE ROYALE, BRUXELLES  
C.E.P. NR 101.70

TÉL. 12.73.63  
BRUXELLES TÉL. 11.12.09  
VENTES : TÉL. 12.86.01 - 02

50, AVENUE LOUISE - BRUXELLES 8

21 MAI 1969

BRUXELLES, LE 8-mai 1969

Monsieur ~~VANDERKAMMEN~~  
211, boulevard du Souverain  
BRUXELLES 16.

440/69

Monsieur,

Concerne : RESIDENCE DU CHATEAU  
Emplacement à ciel ouvert n° 1

Après examen des différents problèmes relatifs aux frais d'entretien du bâtiment, nous constatons qu'il n'est pas logique de faire supporter les frais d'entretien du bâtiment par les propriétaires des parkings extérieurs, ceux-ci ne demandant aucun frais. C'est pourquoi, nous vous demandons de nous rétrocéder les 4/10.000<sup>e</sup>s de quotité que nous vous avons attribués lors de la passation de l'acte, et ceux-ci afin de les rajouter à des appartements qui en ont trop peu.

En cas d'accord de votre part, veuillez nous retourner le double de la lettre signée "pour accord", ceci afin de vous éviter de devoir vous déplacer personnellement chez le notaire.

La Société se portera fort de votre accord à l'acte authentique de cession.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments très distingués.

*au vice Secrétaire*

Pour accord  
*[Signature]*

R. MOTTE  
Adm. Délégué

ENTREPRISES GÉNÉRALES



# LA MAISON EUROPEENNE S.A.

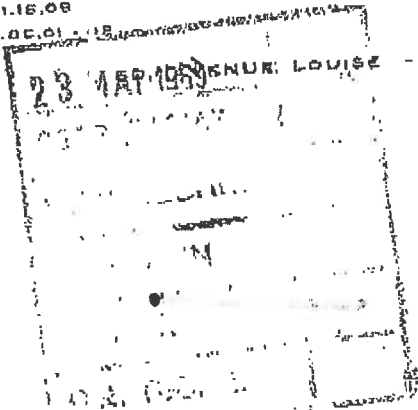
CAPITAL 30.000.000 Frs ENT. LIB.

C.C.P. LLOYDS BANK (BELGIUM) 120.00  
COMPTES N° 4802  
5, RUE ROYALE, BRUXELLES  
C.C.P. N° 181-20

12.73.63

BOURSES Y2L 11.16.08

ENTRÉE - TÉL. 15.00.01



BRUXELLES 5

BRUXELLES, le 9 mai 1968

Monsieur et Madame ~~Van der Auwera~~  
10, rue du Vieux Moulin  
AUDERGHIM.

Madame, Monsieur,

Concerne : RESIDENCE DU CHATEAU  
Emplacement à ciel ouvert n° 2

Après examen des différents problèmes relatifs aux frais d'entretien du bâtiment, nous constatons qu'il n'est pas logique de faire supporter les frais d'entretien du bâtiment par les propriétaires des parkings extérieurs, ceux-ci ne demandant aucun frais. C'est pourquoi, nous vous demandons de nous rétrocéder les 4/10.000<sup>e</sup> de quotité que nous vous avons attribués lors de la passation de l'acte, et ceux-ci afin de les rajouter à des appartements qui en ont trop peu.

En cas d'accord de votre part, veuillez nous retourner le double de la lettre signée "pour accord", ceci afin de vous éviter de devoir vous déplacer personnellement chez le notaire.

La Société se portera fort de votre accord à l'acte authentique de cession.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments très distingués.

Pour accord

R. MOTTE  
Adm. Délégué

ENTREPRISES GÉNÉRALES



# LA MAISON EUROPEENNE S.A.

CAPITAL 30.000.000 Frs ENT: LIB.

C. C. P. LLOYDS BANK (BELGIUM) 120.88  
COMpte N° 4892  
2, RUE ROYALE, BRUXELLES  
C. C. P. N° 101,20

TEL. 12.73.63  
BRUXELLES TEL. 11.11.09  
VENTES TEL. 12.81.01.92

50, AVENUE LOUISE - BRUXELLES 5

BRUXELLES, LE 9. mai 1969.

Monsieur et Madame ~~XXXXXXXXXX~~  
202, avenue A. Huysmans  
BRUXELLES 5.

442/69

Madame, Monsieur,

Concerne : RESIDENCE DU CHATEAU  
Emplacement à ciel ouvert n° 4

Après examen des différents problèmes relatifs aux frais d'entretien du bâtiment, nous constatons qu'il n'est pas logique de faire supporter les frais d'entretien du bâtiment par les propriétaires des parkings extérieurs, ceux-ci ne demandant aucun frais. C'est pourquoi, nous vous demandons de nous rétrocéder les 4/10.000<sup>es</sup> de quotité que nous vous avons attribués lors de la passation de l'acte, et ceux-ci afin de les rajouter à des appartements qui en ont trop peu.

En cas d'accord de votre part, veuillez nous retourner le double de la lettre signée "pour accord", ceci afin de vous éviter de devoir vous déplacer personnellement chez le notaire.

La Société se portera fort de votre accord à l'acte authentique de cession.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués,

Pour accord

R. MOTTE  
Adm. Délégué

ENTREPRISES GÉNÉRALES



# LA MAISON EUROPEENNE S.A.

CAPITAL 50.000.000 Francs BELG. ENT. LIB.

TÉL. 12.77.83  
COMMUNES Y&L 1110.09  
VENTES : TÉL. 12.85.01 - 02

C. C. P. LLOYDS BANK (BELGIUM) 126.84  
COMpte N° 4602  
11, RUE ROYALE, BRUXELLES  
C.C.P. N° 101.00

50, AVENUE LOUISE - BRUXELLES 5

BRUXELLES, LE 9 Mai 1969

43/69

Monsieur et Madame A. **BOUARDIN**  
92, avenue du Pérou  
BRUXELLES 5.

Madame, Monsieur,

Concerne : RESIDENCE DU CHATEAU  
Emplacement à ciel ouvert n° 3

Après examen des différents problèmes relatifs aux frais d'entretien du bâtiment, nous constatons qu'il n'est pas logique de faire supporter les frais d'entretien du bâtiment par les propriétaires des parkings extérieurs, ceux-ci ne demandant aucun frais. C'est pourquoi, nous vous demandons de nous rétrocéder les 4/10.000<sup>es</sup> de quotité que nous vous avons attribués lors de la passation de l'acte, et ceux-ci afin de les rajouter à des appartements qui en ont trop peu.

En cas d'accord de votre part, veuillez nous retourner le double de la lettre signée "pour accord", ceci afin de vous éviter de devoir vous déplacer personnellement chez le notaire.

La Société se portera fort de votre accord à l'acte authentique de cession.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments très distingués.

Pour accord

R. NOTTE  
Adm. Délégué

ENTREPRISES GÉNÉRALES



# LA MAISON EUROPEENNE S.A.

CAPITAL 30.000.000 FR. ENV. LIB.

C. F. LLOYD BANK (BELGIUM) 120.00  
COMPTE N° 4885  
2, RUE ROYALE, BRUXELLES  
C.I.P. N° 161.20

TÉL. 12.73.03  
TECHNIQUES TÉL. 11.16.18  
VENNES TÉL. 15.25 11-92

50, AVENUE LOUISE - BRUXELLES 5

BRUXELLES, LE 9. Mai 1969

Monsieur et Madame ~~DEBARD~~  
67, avenue de l'Université  
BRUXELLES.

16/444/69

Madame, Monsieur,

Concerne : RESIDENCE DU CHATEAU  
Emplacements à ciel ouvert n° 23 et 24

Après examen des différents problèmes relatifs aux frais d'entretien du bâtiment, nous constatons qu'il n'est pas logique de faire supporter les frais d'entretien du bâtiment par les propriétaires des parkings extérieurs, ceux-ci ne demandant aucun frais. C'est pourquoi, nous vous demandons de nous rétrocéder les 8/10.000<sup>e</sup> de quotité que nous vous avons attribués lors de la passation de l'acte, et ceux-ci afin de les rajouter à des appartements qui en ont trop peu.

En cas d'accord de votre part, veuillez nous retourner le double de la lettre signée "pour accord", ceci afin de vous éviter de devoir vous déplacer personnellement chez le notaire.

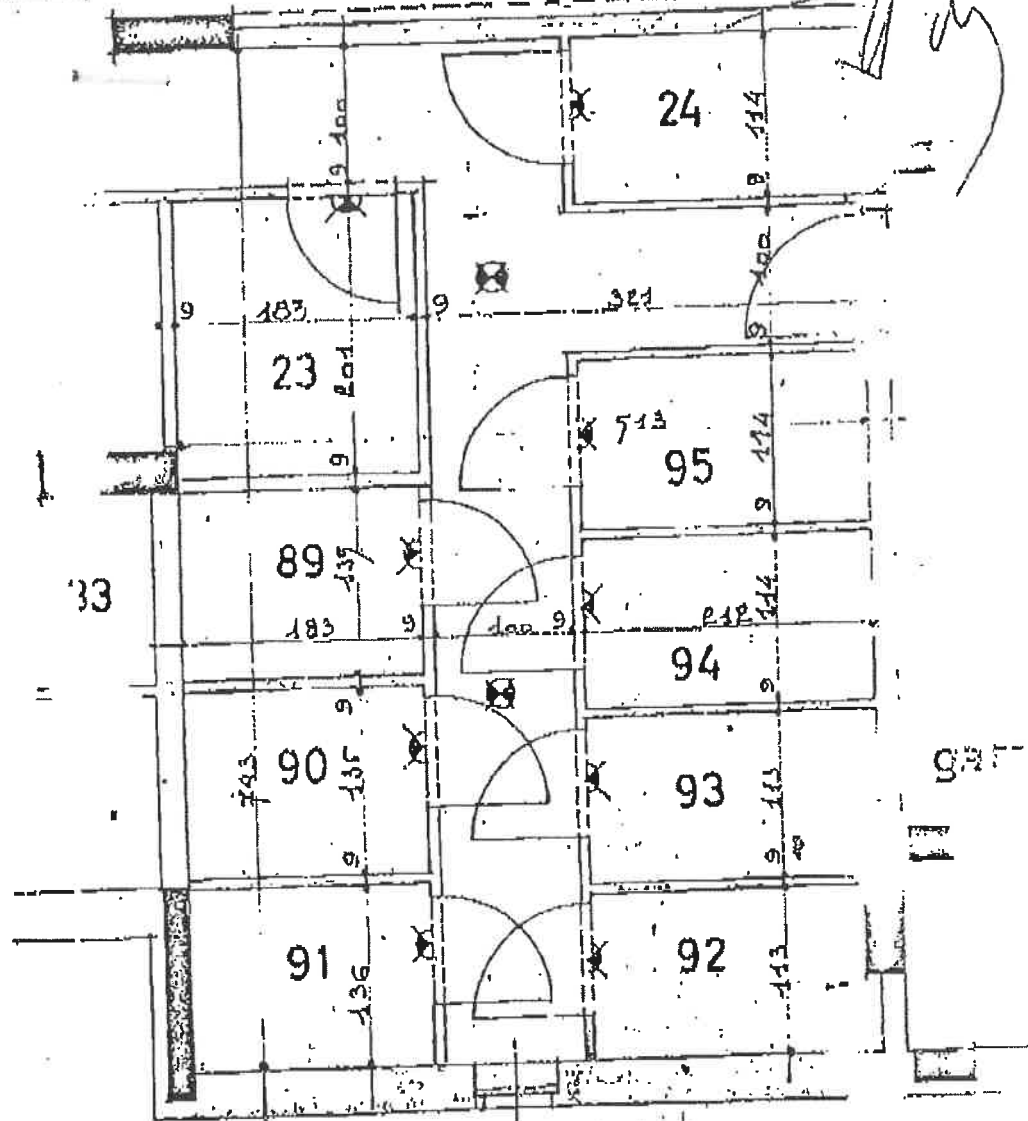
La Société se portera fort de votre accord à l'acte authentique de cession.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments très distingués.

Pour accord

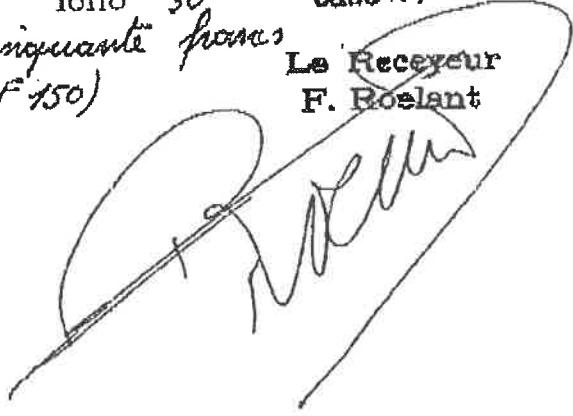
R. MOTTE  
Acm. Délégué

RESIDENCE DU CHATEAU  
plan n. indicatif des caves privatives



Enregistré *LM* rôles *ACM* renvois  
au 2<sup>me</sup> bureau de l'Enregistrement  
d'Anderlecht le 17 JUIL. 1969  
volume 17 folio 30 case 24  
Reçu cent cinquante francs  
(F 150)

Le Receveur  
F. Roelant



05-MAI-2006 14:59 DE :

A : +32 2 735 64 75

P.1/20



# VAN LAEYS & FILS sprl

Syndics de copropriétés  
Administrations de biens  
Expertises immobilières  
Ventes - Locations

Bruxelles, le <sup>05/05/2006</sup>  
Chaussée de Rodebeek, 521  
1200 Bruxelles  
Tel. 02.733.08.42  
Fax 02.735.75.69  
E-mail : [jeanmichel.vanlaeys@vanlaeys.be](mailto:jeanmichel.vanlaeys@vanlaeys.be)  
web : [www.vanlaeys.be](http://www.vanlaeys.be)

Etude du Notaire WETS  
Fax 02/ 735 64 75

Concerne : résidence du Château – vente Lcclair Michel

Madame, Monsieur,

Comme suite à votre demande nous vous adressons en annexe la photocopie des trois actes modificatifs à l'acte de base en notre possession.

Il y aurait un 4è acte modificatif qui serait intervenu le 09.07.69. Nous n'arrivons pas à en recevoir copie.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pr le syndic

A. Van Laeys

*Veuillez trouver ci-joint l'acte de base modificatif  
du 29 juillet 1969.*

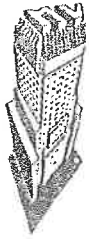
*Bien à vous.*

*Pr le notaire  
Hmo Gergavis*





16/09/2003



**VAN LAEYS & FILS sprl**  
Architecte - Expert immobilier  
Syndic - Administrateur de biens  
Vente - Location  
Agrégé I.P.I. : 104.637  
Chaussée de Roodebeek 521  
1200 BRUXELLES  
Tél. 02/733 00 42 - Fax 02/736 75 69

Maître Huylebrouck  
Boulevard du Régent 24 bte 8

1000 Bruxelles

Fax 02 513 9036  
Tel 513 8345

concerne : résidence Du Château sise rue E. Steeno 27/29 à 1160 Bruxelles.

Maître,

- Nous nous permettons de nous adresser à vous car il nous a été confirmé que vous avez rédigé un acte modificatif de l'acte de base de la résidence sous rubrique.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir une copie de l'acte modificatif daté du 09/07/1969.

En vous remerciant d'avance, nous vous prions d'agréer, Maître, l'expression de nos sentiments distingués.

Le syndic,

JM Van Laeys

Duplicata pour rappel  
le 16/09/2005

852/69

Répertoire : n° 852 7955

Nature de l'acte

Date

Inscription

Transcription

Délivré le 22 juillet 1969

Le Notaire.



L'an mil neuf cent soixante neuf

Le neuf Juillet,

Devant Nous, Maître Francies-Omer HUYLEBROUCK, Notaire résidant à Bruxelles, substituant ses Confrères, Maître Jacques HEBETTE, Notaire résidant à Houffalize et Maître Jean-Claude STALLAERTS, Notaire résidant à Saint-Josse-Ten-Noode-Bruxelles 4, légalement empêchés,

ONT COMPARU:

A. La Société Anonyme "BACCUS", ayant son siège social à Bruxelles, avenue du Pérou Numéro 77;

Constituée suivant acte reçu par le Notaire Louis URBIN-CHOFFRAY, à Gouvy, substituant le Notaire HEBETTE, sus-dit, en date du quatre janvier mil neuf cent soixante quatre, publié aux annexes du "Moniteur Belge" du dix huit du même mois, sous le numéro 1713 et dont les statuts ont été modifiés suivant acte reçu par le Notaire Robert VERBRUGGEN, à Anderlecht, le sept février mil neuf cent soixante quatre, publié aux annexes du "Moniteur Belge" du vingt huit du même mois, sous le numéro 4177 et pour la dernière fois, suivant acte du Notaire Daniel GERARD, à Bruxelles, le vingt quatre août mil neuf cent soixante sept, publié aux annexes du "Moniteur Belge" du neuf septembre suivant, sous le numéro 2115-3.

Elle représentée par son Administrateur-délégué Monsieur Armand-Victor DUJARDIN, entrepreneur, demeurant à Bruxelles, avenue du Pérou, numéro 77, en vertu des pouvoirs lui conférés par le conseil d'administration, suivant acte du Notaire URBIN-CHOFFRAY, en date du quatre janvier mil neuf cent soixante quatre, publié aux annexes du "Moniteur Belge" du dix huit du même mois, sous le numéro 1714, ledit Conseil ayant agi en vertu des articles quinze et seize des statuts.

B. La Société Anonyme "LA MAISON EUROPEENNE", en néerlandais "De Europese Constructie", ayant son siège social à Bruxelles, avenue Louise, Numéro 50;

- Constituée suivant acte du Notaire Arthur DHONT, à Saint-Josse-Ten-Noode, en date du quatorze Février mil neuf cent soixante quatre, publié aux annexes du "Moniteur Belge" du sept mars suivant, sous le numéro 4779.

- société issue de la transformation de la société de personnes à responsabilité limitée "LA MAISON EUROPEENNE" ayant son siège social à Etterbeek, rue Major Pétillon, 4, constituée par acte du Notaire STALLAERTS préqualifié, en date du vingt et un décembre mil neuf cent soixante et un, publié par extraot aux annexes du "Moniteur Belge" du douze Janvier mil neuf cent soixante deux, sous le numéro 964, et immatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 303.102.

Etude du Notaire J.-C. STALLAERTS, 3, Avenue des Arts, tel représentée par Madame Irma administrateur-délégué, demeurant à Bruxelles, avenue Pérou n°77 en vertu des pouvoirs lui conférés par le conseil d'administration suivant acte du notaire Daniel Gerard à Bruxelles le vingt quatre août mil neuf cent soixante sept, publié aux annexes du Moniteur Belge du neuf septembre suivant sous le numéro 2115-3, le dit conseil ayant agi en vertu des articles quinze et seize des statuts.

Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

Ici représentée par Monsieur ~~ROGER MORIN~~, administrateur de société, demeurant à Uccle, avenue Winston Churchill numéro 247 et Monsieur André PARMENTIER, Administrateur de société, demeurant à Alsemberg, Vieille chaussée de Nivelles, numéro 85

Monsieur ~~MORIN~~, prénommé, agissant en sa qualité d'Administrateur-délégué de ladite société et Monsieur ~~PARMENTIER~~, en sa qualité d'administrateur de la même société, appelés à ces fonctions par décision de l'assemblée générale du quatorze février mil neuf cent soixante quatre, publié comme stipulé ci-avant.

Les pouvoirs d'Administrateurs ont été renouvelés par décision de l'assemblée générale du quatre mai mil neuf cent soixante cinq, publié aux mêmes annexes du "Moniteur belge" du vingt neuf du même mois, sous le numéro 15.662.

Lesquelles comparantes, représentées comme dit est et préalablement à l'acte de base rectificatif objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit:

#### EXPOSE:

Les sociétés comparantes nous exposent que par acte du Notaire Daniel ~~GERARD~~, prénommé, du premier décembre mil neuf cent soixante sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt huit du même mois, volume 3746, numéro 5, elles ont placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et conformément à l'article 577bis du Code Civil, un immeuble en constructions sis à Auderghem, sur un terrain rue du Vieux Moulin, avenue de Waha et rue Steeno, d'une contenance d'après mesurage de cinquante deux ares nonante six centiares, cadastré section B. Numéros 213g, 216h, 217o, 217r, 217q, 219g, et 217h, immeuble dénommé "RESIDENCE DU CHATEAU";

Cet acte de base initial a été suivi de deux actes modificatifs du même Notaire Daniel GERARD du vingt deux mars mil neuf cent soixante huit, transcrit au même bureau des Hypothèques le trois avril suivant, volume 3782, N°17 et du deux mai mil neuf cent soixante huit, transcrit au même bureau des Hypothèques le vingt du même mois, volume 3825, numéro 14;

#### MODIFICATION DES PLANS

Usant du droit qu'elles se sont réservé dans l'acte de base précité, les sociétés comparantes, représentées comme dit est, nous ont remis pour être annexés aux présentes:

-un plan modificatif modifiant l'aménagement du niveau "Toiture" ou "Etage Technique".

Dans le but d'améliorer l'esthétique de l'immeuble "Résidence du Château" lesdites sociétés ont décidé d'enrober les cheminées et autres constructions de ce niveau et de ce fait d'y aménager six studios, ce conformément avec les instructions des autorités compétentes de l'Urbanisme.

- un plan modifiant partiellement les sous-sols.

DESCRIPTION DES PLANS

Le plan modificatif des caves privatives fait apparaître :

- Des parties Communes , notamment le couloir d'accès
- Des parties privatives : les caves numéros 23 et 24 - 89, 90, 91, 92, 93, 94 et 95.
- Le plan modificatif du niveau "Toiture" fait apparaître :

- "Des parties communes": notamment machineries d'ascenseurs avec locaux, escaliers, vases d'expansion et locaux, toiture proprement dite, cheminées et autres conduits avec accessoires etc.....

- "Des parties privatives": une ou plusieurs terrasses  
- six studios dénommés B 10 - C 10 - D10 - E 10 - F 10 et G 10, - comprenant chacun : cuisine, salle de bain et séjour avec terrasse. En outre, les sociétés comparantes ont

MODIFICATIONS DE LA REPARTITION DES QUOTITES DANS

LES PARTIES COMMUNES.

Aux termes de l'acte de base initial, il avait été par erreur - attribué aux vingt huit emplacements pour parking extérieurs, des quotités dans les parties communes savoir cent et douze / dix-millièmes.

Ces emplacements extérieurs ne profitant pas des frais communs, les sociétés comparantes ont décidé de ne plus attribuer à ceux-ci des quotités dans les parties communes. - Celles imputées initialement sont réparties avec d'autres aux studios de l'"Etage Technique", propriété des sociétés comparantes.

Lesdites sociétés se portent fort de l'accord de sur cette modification des quotités des autres copropriétaires d'emplacements extérieurs, savoir:

- Monsieur et Madame ~~VAN DER BEEK~~, copropriétaire de l'emplacement extérieur numéro 1;
- Monsieur et Madame ~~VAN HEMPEL~~, copropriétaire de l'emplacement extérieur Numéro 2
- Monsieur et Madame ~~VAN DER BEEK~~, copropriétaire de l'emplacement extérieur numéro 4
- Madame Armand ~~DEBARDIN-BROU~~, propriétaire de l'emplacement extérieur numéro 9
- Monsieur et Madame ~~DEBARDIN~~, propriétaire des emplacements extérieurs numéros 23 et 24;

Tenant compte de tout ce qui précède, les sociétés comparantes ont décidé :

- de modifier les quotités dans les parties communes attribuées à certains appartements et emplacements pour parking, propriétés des dites sociétés, de la manière suivante:

- à l'appartement A. au rez de chaussée, il est attribué cent trente / dix millièmes;
- à l'appartement D. au rez de chaussée: nonante / dix-millièmes.
- à chacun des appartements du type C des ---, 10, 50, 60

dé de supprimer  
emplacements  
parking, N°4, 7,  
et 16, ainsi que  
cave N°39.

7e, 8e et 9e étages, cent vingt/dixmillièmes.

- à chacun des appartements type D des 1er et 2e étage cent vingt/dixmillièmes.
- à l'appartement E. au rez de chaussée, cent/dix millièmes;
- à l'appartement II. au rez de chaussée : cent vingt et un/dix-millièmes

à l'emplacement pour parking numéro 13, il est attribué huit/ dix -millièmes.

- d'attribuer :

- à chacune des six studios à l' "Etage Technique" propriété desdites sociétés et portant les numéros B 10, C 10, D 10, E 10, F 10 et G 10 : quarante et un / dix - millièmes

- à chacune des caves numérotées 89, 90, 91, 92, 93 et 94, propriété desdites sociétés : ~~deux/ dix-millièmes~~ un/dixmillièmes.

- à la cave Numéro 95, propriété desdites sociétés: trois/ dix-millièmes. deux/dixmillièmes.

Il est fait observer que les sociétés comparantes ne sont pas tenues de faire établir, à l'occasion de chaque modification aux plans, un acte de base modificatif et ce, conformément aux clauses insérées dans l'acte de base de l'immeuble "RESIDENCE DU CHATEAU" et ses annexes. Elles l'ont fait dans le cas présent, uniquement pour clarifier les conventions de vente. Ledit acte ne peut donc en aucun cas être interprété comme une "obligation" pour ces sociétés de faire établir un acte rectificatif à l'occasion de modification des plans.

approuvé la rature de huit lignes et sept mots nuls présentes.

Dont acte,

Fait et passé à Saint-Josse-Ten-Noode,

Date que dessus,

Lecture faite, les sociétés comparantes, par l'organe

de leurs représentants, ont signé avec Nous, Notaire.

*Ep. Huyardin*

*Rhustey*

*Handwritten signature*

Enregistré deux rôles trois renvois  
au 2<sup>ème</sup> bureau de l'Enregistrement

d'Anderlecht le 17 JUIL. 1969  
volume 159 folio 54 case 45

Reçu cent cinquante francs  
(F 150)

Le Receveur  
F. Roelant

*Handwritten signature of F. Roelant*



# LA MAISON EUROPEENNE S.A.

CAPITAL 30.000.000 Frs ENT. LIB.

C. O. P. LLOYDS BANK (BELGIUM) 136.09  
COMPTE N° 4593  
2, RUE ROYALE, BRUXELLES  
C.G.P. N° 191.86

TÉL. 12.75.63  
TECHNIQUES TÉL. 11.15.08  
VENTES : TÉL. 13.85.01 - 02

50, AVENUE LOUISE - BRUXELLES 5

21 MAI 1969

BRUXELLES, LE 9 mai 1969

Monsieur ~~Vanderhulst~~  
211, boulevard du Souverain  
BRUXELLES 10.

440/69

Monsieur,

Concerne : RESIDENCE DU CHATEAU  
Emplacement à ciel ouvert n° 1

Après examen des différents problèmes relatifs aux frais d'entretien du bâtiment, nous constatons qu'il n'est pas logique de faire supporter les frais d'entretien du bâtiment par les propriétaires des parkings extérieurs, ceux-ci ne demandant aucun frais. C'est pourquoi, nous vous demandons de nous rétrocéder les 4/10.000<sup>es</sup> de quotité que nous vous avons attribués lors de la passation de l'acte, et ceux-ci afin de les rajouter à des appartements qui en ont trop peu.

En cas d'accord de votre part, veuillez nous retourner le double de la lettre signée "pour accord", ceci afin de vous éviter de devoir vous déplacer personnellement chez le notaire.

La Société se portera fort de votre accord à l'acte authentique de cession.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments très distingués.

*au chef de service*

*[Signature]*  
Pour accord

R. MOTTE  
Adm. Délégué

ENTREPRISES GÉNÉRALES

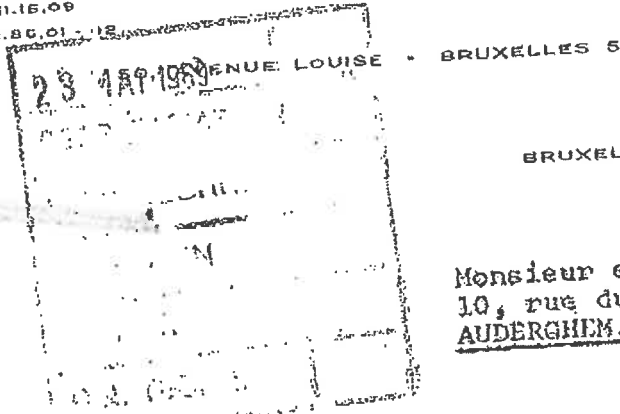


# LA MAISON EUROPEENNE S.A.

CAPITAL 30.000.000 Frs ENT. LIB.

G.C.P. LLOYDS BANK (BELGIUM) 190.85  
COMPTÉ N° 4602  
5, RUE ROYALE, BRUXELLES  
G.C.P. N° 181.20

12.73.63  
BUREAUX TEL. 11.15.09  
CENTRES TEL. 13.85.01



BRUXELLES, le 9 mai 1969

Monsieur et Madame ~~VAN HOUTELER~~  
10, rue du Vieux Moulin  
AUDERGHEM.

41/68

Madame, Monsieur,

Concerne : RESIDENCE DU CHATEAU  
Emplacement à ciel ouvert n° 2

Après examen des différents problèmes relatifs aux frais d'entretien du bâtiment, nous constatons qu'il n'est pas logique de faire supporter les frais d'entretien du bâtiment par les propriétaires des parkings extérieurs, ceux-ci ne demandant aucun frais. C'est pourquoi, nous vous demandons de nous rétrocéder les 4/10.000<sup>es</sup> de quotité que nous vous avons attribués lors de la passation de l'acte, et ceux-ci afin de les rajouter à des appartements qui en ont trop peu.

En cas d'accord de votre part, veuillez nous retourner le double de la lettre signée "pour accord", ceci afin de vous éviter de devoir vous déplacer personnellement chez le notaire.

La Société se portera fort de votre accord à l'acte authentique de cession.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments très distingués.

Pour accord

R. MOTTE  
Adm. Délégué

ENTREPRISES GÉNÉRALES

ME

## LA MAISON EUROPEENNE S.A.

CAPITAL 30.000.000 Frs - ENT. LIB.

C.C.P. LLOYDS BANK (BELGIUM) 130.09  
COMpte N° 4802  
2, RUE ROYALE, BRUXELLES  
C.C.P. N° 101.20TEL. 12.73.53  
TECHNIQUES TEL. 11.11.09  
VENTES : TEL. 13.81 01 02

50, AVENUE LOUISE - BRUXELLES 5

BRUXELLES, LE 9. mai 1969.

Monsieur et Madame ~~XXXXXXXXXX~~  
202, avenue A. Huysmans  
BRUXELLES 5.

442/69

Madame, Monsieur,

Concerne : RESIDENCE DU CHATEAU  
Emplacement à ciel ouvert n° 4

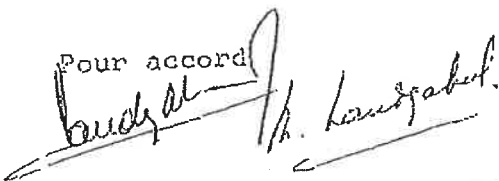
Après examen des différents problèmes relatifs aux frais d'entretien du bâtiment, nous constatons qu'il n'est pas logique de faire supporter les frais d'entretien du bâtiment par les propriétaires des parkings extérieurs, ceux-ci ne demandant aucun frais. C'est pourquoi, nous vous demandons de nous rétrocéder les 4/10.000<sup>e</sup> de quotité que nous vous avons attribués lors de la passation de l'acte, et ceux-ci afin de les rajouter à des appartements qui en ont trop peu.

En cas d'accord de votre part, veuillez nous retourner le double de la lettre signée "pour accord", ceci afin de vous éviter de devoir vous déplacer personnellement chez le notaire.

La Société se portera fort de votre accord à l'acte authentique de cession.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour accord


R. MOTTE  
Adm. Délégué

ENTREPRISES GÉNÉRALES





# LA MAISON EUROPEENNE S.A.

CAPITAL 30.000.000 Frc ENT. LIB.

TÉL. 12.77.83

TECHNIQUES TÉL. 11.16.09

VENTES : TÉL. 13.89.01 - 02

C. C. P. LLOYD BANK (BELGIUM) 136.89  
 COMPTE N° 4503  
 3, RUE ROYALE, BRUXELLES  
 C.C.P. N° 101.00

50, AVENUE LOUISE - BRUXELLES 5

BRUXELLES, LE 9 mai 1969

1443/69

Monsieur et Madame A. ~~BOURBON~~  
 92, avenue du Pérou  
 BRUXELLES 5.

Madame, Monsieur,

Concerne : RESIDENCE DU CHATEAU  
 Emplacement à ciel ouvert n° 9

Après examen des différents problèmes relatifs aux frais d'entretien du bâtiment, nous constatons qu'il n'est pas logique de faire supporter les frais d'entretien du bâtiment par les propriétaires des parkings extérieurs, ceux-ci ne demandant aucun frais. C'est pourquoi, nous vous demandons de nous rétrocéder les 4/10.000<sup>e</sup> de quotité que nous vous avons attribués lors de la passation de l'acte, et ceux-ci afin de les rajouter à des appartements qui en ont trop peu.

En cas d'accord de votre part, veuillez nous retourner le double de la lettre signée "pour accord", ceci afin de vous éviter de devoir vous déplacer personnellement chez le notaire.

La Société se portera fort de votre accord à l'acte authentique de cession.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments très distingués.

Pour accord

R. NOTTE  
 Adm. Délégué

ENTREPRISES GÉNÉRALES



# LA MAISON EUROPEENNE S.A.

CAPITAL 30.000.000 Frs ENT. LIB.

C.C.F. LLOYDS BANK (BELGIUM) 120.69  
 COMPTE N° 4593  
 2, RUE ROYALE, BRUXELLES  
 C.C.P. N° 161.30

TÉL. 12.73.63  
 TECHNIQUE TÉL. 11.16.19  
 DE VENTES : TÉL. 13.85 (1-02)

50, AVENUE LOUISE - BRUXELLES 5

BRUXELLES, LE 9 mai 1969

Monsieur et Madame ~~DEBORD~~  
 67, avenue de l'Université  
 BRUXELLES.

444/69

Madame, Monsieur,

Concerne : RESIDENCE DU CHATEAU  
 Emplacements à ciel ouvert n° 23 et 24

Après examen des différents problèmes relatifs aux frais d'entretien du bâtiment, nous constatons qu'il n'est pas logique de faire supporter les frais d'entretien du bâtiment par les propriétaires des parkings extérieurs, ceux-ci ne demandant aucun frais. C'est pourquoi, nous vous demandons de nous rétrocéder les 8/10.000<sup>e</sup> de quotité que nous vous avons attribués lors de la passation de l'acte, et ceux-ci afin de les rajouter à des appartements qui en ont trop peu.

En cas d'accord de votre part, veuillez nous retourner la double de la lettre signée "pour accord", ceci afin de vous éviter de devoir vous déplacer personnellement chez le notaire.

La Société se portera fort de votre accord à l'acte authentique de cession.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments très distingués.

Pour accord

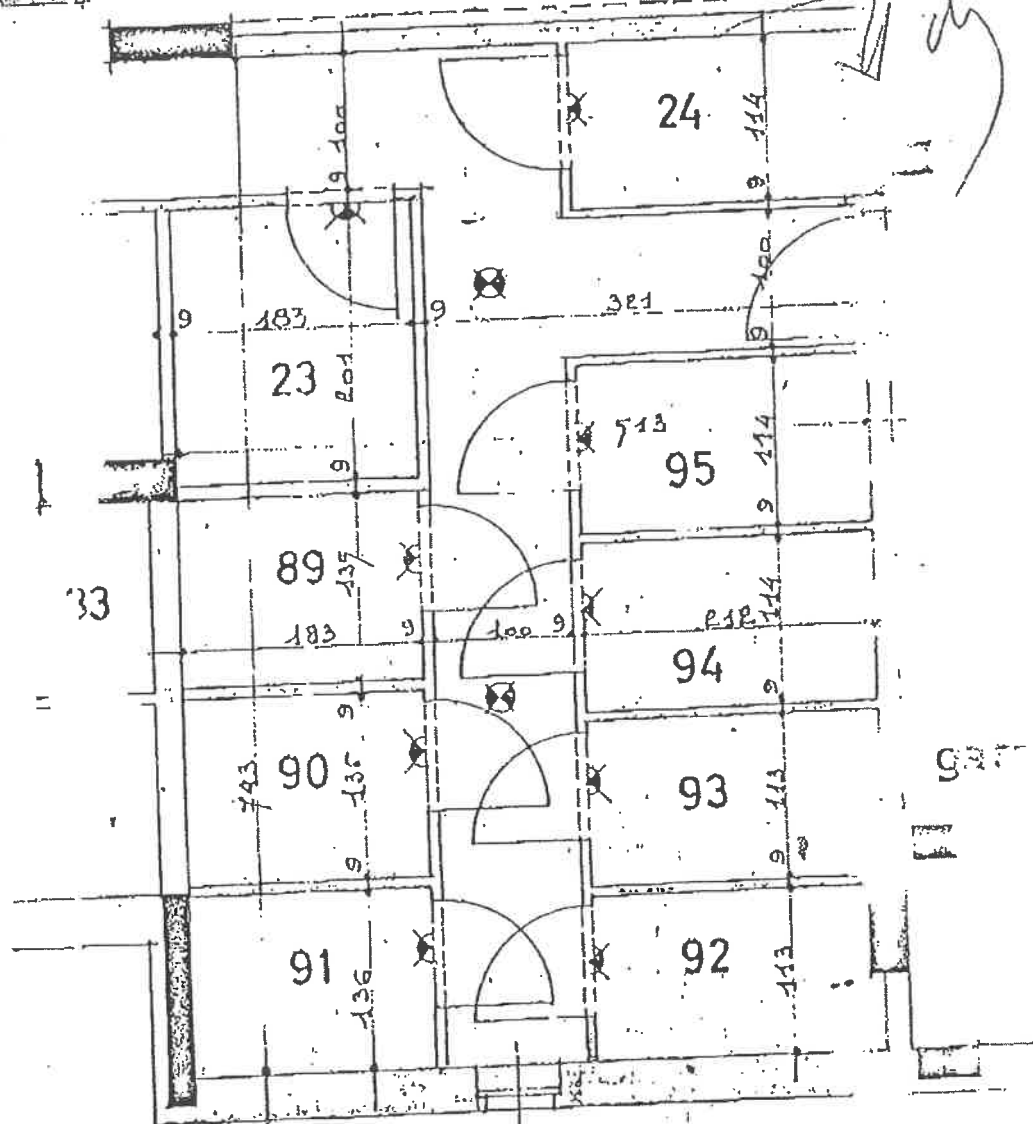
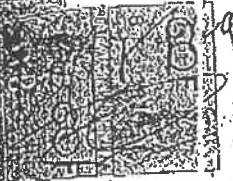
R. MOTTE  
 Adm. Délégué

ENTREPRISES GÉNÉRALES

RÉSIDENCE DU CHATEAU  
plan n.° indicatif des caves privées

3 5  
24

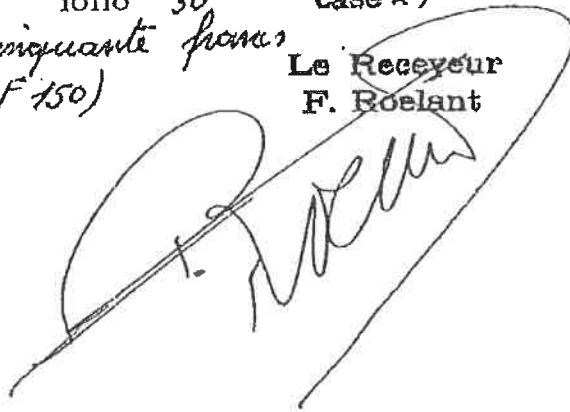
*Sept. 2006  
Huylebrouck  
R. Huylebrouck*



BUREAU  
ARCHIT.

Enregistré *un* rôles *1000* renvois  
au 2<sup>me</sup> bureau de l'Enregistrement  
d'Anderlecht le 17 JUIL. 1969  
volume 17 folio 30 case 24  
Reçu cent cinquante francs  
(F 150)

Le Receveur  
F. Boelant

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be 'F. Boelant', is written over the typed name and extends upwards into the registration details.



mil neuf cent soixante et un, publié, par extrait, aux annexes du "Moniteur Belge" du douze janvier mil neuf cent soixante deux, sous le numéro 964 et immatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles sous le numéro 308.102.

- Ici représentée par Monsieur ~~ROGER MOTTIN~~, Administrateur de société, demeurant à Uccle, avenue Winston Churchill, numéro 247 et Monsieur André ~~PARMENTIER~~, Administrateur de société, demeurant à Alsemberg, Vieille Chaussée de Nivelles;

- Monsieur ~~ROGER MOTTIN~~, prénommé, agissant en sa qualité d'administrateur-délégué de ladite société et Monsieur PARMENTIER en sa qualité d'administrateur de la même société, appelés à ces fonctions par décision de l'assemblée générale du quatorze Février mil neuf cent soixante quatre, publié comme dit est.

Les pouvoirs d'administrateur ont été renouvelés par décision de l'assemblée générale du quatre mai mil neuf cent soixante cinq, publiés comme dit est le vingt neuf mai suivant, sous le numéro 15.662.

Lesquelles comparantes, représentées comme dit est et préalablement à l'acte de base modificatif -objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit:

#### EXPOSE.

Les sociétés comparantes nous exposent que par acte du Notaire Daniel GERARD, susdit, du premier décembre mil neuf cent soixante sept, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt huit décembre suivant, volume 3.746, numéro 5, elles ont placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et conformément à l'article cinq cent septante sept bis du Code Civil, un immeuble en construction, situé à Auderghem, sur un terrain rue du Vieux Moulin, avenue de Waha et rue Steeno, d'une contenance d'après mesurage de cinquante deux ares nonante six centiares, cadastré section B. numéros 213g, 216h, 217o, 217r, 217s, 217q, 219g et 217h, immeuble dénommé "RESIDENCE DU CHATEAU".

L'acte de base initial a été modifié par un acte du même Notaire GERARD en date du vingt sept mars mil neuf cent soixante huit, transcrit.

#### MODIFICATION DU PLAN DU SOUS-SOL ET DES NUMEROS DE CERTAINS EMPLACEMENTS POUR PARKING ET CAVES.

- Les sociétés comparantes usant du droit qu'elles se sont réservé dans l'acte de base initial précédé, nous ont remis pour être annexé aux présentes, un nouveau plan des sous-sols, modifiant le plan des sous-sols, annexé à l'acte de base modificatif du vingt et un mars mil neuf cent soixante huit, dont question plus haut.

Ces diverses modifications sont les suivantes:

- la Cave Numéro 32 portera le Numéro 82
- la Cave Numéro 82 portera le Numéro 32
- le Parking Numéro 29 portera le Numéro 28
- le Parking Numéro 28 portera le Numéro 29
- le Parking numéro 5 portera le numéro 18
- le Parking numéro 18 portera le numéro 5
- le Parking Numéro 4 , vendu à Monsieur VANDERS-

MISSEN et son épouse Madame Bertha MISSOUL, suivant acte du Notaire Léon DEWEVER à Bruxelles , du vingt et un Décembre mil neuf cent soixante sept, portera le Numéro 18.

Pour autant que de besoin, les sociétés comparantes se portent fort de l'accord de Monsieur et Madame VANDERSMISSEN concernant ce changement de Numéro.

- Le parking numéro 11 est supprimé dans le but de faciliter la circulation des véhicules.

MODIFICATION DE LA REPARTITION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES.

Il est attribué à chacun des "emplacements pour Parking" , portant les numéros sept , huit , neuf , dix, douze , quatorze , quinze et seize , neuf / dix-millièmes (9/10.000es) indivis dans les parties communes , au lieu de huit / dix-millièmes (8/10.000es ) , précédemment.

Dont acte,

Fait et passé à ~~Saint~~ Bruxelles,

Date que dessus,

Et après lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

approuvé la rature d' un mot nul aux présentes.

Enregistré dans rôle(s) un renvoi  
à Woluwé-Saint-Pierre 2° bureau

le 8. Avril 1968 vol. 4 fol. 21 case 11

Reçu cent cinquante francs

Le Receveur,

150

7143

Répertoire : n° 4822  
Nature de l'acte Acte de base  
Date 21 Mars 1969  
Inscription  
Transcription  
Délivré le 21 Mars 1969  
le 21 Mars 1969

Le Notaire,



K 7.3962

Etude du  
notaire J.-C. STALLAERTS  
3, Avenue des Arts

L'an mil neuf cent soixante-huit,  
Le vingt et un mars,  
Devant Maître Daniel GERARD, notaire à la résiden-  
ce de Bruxelles, substituant ses Confrères Maître Jacque  
HEBETTE, notaire résidant à Houffalize et Maître Jean-  
Claude STALLAERTS, notaire résidant à Saint-Josse-ten-Noo  
légalement empêchés

ONT COMPARU :

1. La société anonyme "~~ENTREPRISES GENERALES DU~~  
JARDIN BACCUS", ayant son siège social à Bruxelles, 79,  
avenue du Pérou;

Constituée suivant acte reçu par le notaire Louis  
URBIN-CHOFFRAY, à Gouvy, substituant le notaire HEBETTE,  
susdit, en date du quatre janvier mil neuf cent soixante-  
quatre, publié aux annexes au Moniteur Belge du dix-huit  
janvier suivant, sous le numéro 1713, et dont les statuts  
ont été modifiés suivant acte du notaire Robert VERBRUGGE  
à Anderlecht, le sept février mil neuf cent soixante-quatre  
publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt-huit du même  
mois sous le numéro 4177, et pour la dernière fois suivant  
acte du notaire GERARD, à Bruxelles, le vingt-quatre août  
mil neuf cent soixante-sept, publié comme dit est, le neu  
septembre suivant sous le numéro 21153.

Ici représentée par son administrateur-délégué, Mon-  
sieur ~~Armand Victor~~ BUCHARD, entrepreneur, demeurant à  
Bruxelles, avenue du Pérou, numéro 77, en vertu des pou-  
voirs lui conférés par le conseil d'administration, suivant  
acte du dit notaire URBIN-CHOFFRAY, du quatre janvier mil  
neuf cent soixante-quatre, publié aux annexes au Moniteur  
Belge du dix-huit août du même mois sous le numéro 1714,  
le dit Conseil ayant agi en vertu des articles 15 et 16  
des statuts.

2. La société anonyme "~~LA MAISON EUROPEENNE~~", en  
néerlandais "De Europese Constructie", ayant son siège so-  
cial à Ixelles, 50, avenue Louise.

Constituée par acte du notaire Arthur DHONT, à Sain  
Josse-ten-Noode, le quatorze février mil neuf cent soixant  
quatre, publié aux annexes au Moniteur Belge du sept mars  
suivant, sous le numéro 4.779.

Société issue de la transformation de la société  
de personnes à responsabilité limitée "LA ~~MAISON EUROPEENNE~~  
", ayant son siège social à Etterbeek, rue Major Pétil-  
lon, numéro 4, constituée par acte du notaire STALLAERTS,

*Remier rôle,*  
*R.L.*  
*[Handwritten signatures]*



susdit, en date du vingt et un décembre mil neuf cent soixante et un, publié par extrait aux annexes au Moniteur Belge du douze janvier mil neuf cent soixante-deux, sous le numéro 964 et immatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles sous le numéro 308.102.

Ici représentée par Monsieur ~~Roger MOTTE~~, administrateur de société, demeurant à Uccle, avenue Winston Churchill, numéro 247, Monsieur Raymond ~~PUISSANT~~, directeur de banque, demeurant à Etterbeek, 32, rue de Tervaele et Monsieur André ~~PARMENTIER~~, administrateur de société, demeurant à Alsemberg, Vieille chaussée de Nivelles;

Monsieur MOTTE, prénommé, agissant en sa qualité d'administrateur-délégué de la dite société, et Messieurs ~~PUISSANT et PARMENTIER~~ en leur qualité d'administrateurs de la même société, appelés à ces fonctions par décision de l'assemblée générale du quatorze février mil neuf cent soixante-quatre, publié comme dit est.

Les pouvoirs d'administrateur ont été renouvelés par décision de l'assemblée générale du quatre mai mil neuf cent soixante-cinq, publiée comme dit est le vingt-neuf mai suivant, sous le numéro 15.662.

Lesquelles comparantes, représentées comme dit est, et préalablement à l'acte de base rectificatif, objet des présentes nous ont exposé ce qui suit :

#### E X P O S E :

Les sociétés comparantes nous exposent que par acte du notaire Daniel GERARD, à Bruxelles, du premier décembre mil neuf cent soixante-sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-huit décembre suivant, volume 3746, numéro 5, elles ont placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et conformément à l'article 577bis du Code Civil, un immeuble en construction, sis à Auderghem, sur un terrain sis rue du Vieux Moulin, avenue de Waha et rue Steeno, d'une contenance d'après mesurage de cinquante-deux ares nonante-six centiares, cadastré section B, numéros 2I3g, 2I6h, 2I7o, 2I7r, 2I7s, 2I7q, 2I9g et 2I7h, immeuble dénommé "Résidence du Château".

#### MODIFICATION DES PLANS.

Usant du droit qu'elles se sont réservées dans l'acte de base prérappelé, les sociétés comparantes nous ont remis pour être annexés aux présentes :

- un plan des sous-sols modifiant le plan des sous-sols annexé à l'acte de base initial;
- un plan des étages types - de 1 à 9 - modifiant le plan des étages types annexé à l'acte de base initial;

DESCRIPTION DE CES PLANS : complétant le chapitre II du Règlement Général de Copropriété :

- Nouveau plan des sous-sols :
- parties communes : notamment chaufferie, cabine



K 7.3668

Etude du  
Notaire J.-C. STALLAERTS  
3, Avenue des Arts

*Deuxième lots,*

haute tension, les caves numéros 4 et 54 réservées à la conciergerie, voies d'accès;

parties privatives :

septante-huit caves numérotées :

- 1, 2, 3, 5 à 39 inclus, 45, 46, 50, 51, 52, 53, 55 à 88 inclus.

septante-deux emplacements pour parking numérotés de un à septante-deux.

Nouveau plan des étages types (1 à 9)

Parties communes, notamment :

ascenseurs et leurs cages, escaliers et leurs cages et paliers.

Parties privatives :

- appartement type A : comprenant :

hall, vestiaire, water-closet séparé, salle de bain, cuisine avec terrasse, living avec terrasse, trois chambres

- appartement type B :

hall, vestiaire, water-closet séparé, salle de bain, deux chambres, dont une avec balcon, cuisine et living, tous deux avec terrasse

- appartement type C :

hall, vestiaire, water-closet séparé, salle de bain, dégagement, trois chambres dont une avec balcon, living avec terrasse, cuisine avec terrasse;

- appartement type D :

hall, vestiaire, dégagement, water-closet séparé, salle de bain, chambre avec balcon, cuisine avec terrasse, living avec terrasse;

- appartement type E :

hall, vestiaire, dégagement, water-closet séparé, salle de bain, deux chambres dont une avec balcon, cuisine avec terrasse, living avec terrasse;

- appartement type F :

même description que les appartements du type E;

- appartement type G :

même description que les appartements du type E;

- appartement type H :

hall, vestiaire, dégagement, salle de bain, water-closet séparé, trois chambres, cuisine avec terrasse, living avec balcon;

MODIFICATION DE LA REPARTITION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES : en dixmillièmes :

Aux appartements

- rez-de-chaussée :

appartement type A, cent trente-cinq	135
appartement type E, cent et neuf	109
appartement type D, nonante-huit	98
appartement type H, chacun soixante-quatre, soit ensemble cent vingt-huit	128

- Etages 1 à 9

chaque appartement type A, cent quarante-trois, soit ensemble mille deux cent quatre vingt-sept/dixmillièmes	1287
chaque appartement type B, cent quatorze soit ensemble mille cent quarante-trois/dixmillièmes	1026
<del>es; mille vingt-six/dixmillièmes</del>	
+ chaque appartement type D, quatre vingt-neuf, soit ensemble huit cent un/dixmillièmes	801
chaque appartement type E, cent quatorze soit ensemble mille vingt-six/dixmillièmes	1026
chaque appartement type F, cent quatorze soit ensemble mille vingt-six/dixmillièmes	1026
chaque appartement type G, cent quatorze soit ensemble mille vingt-six/dixmillièmes	1026
chaque appartement type H, cent quarante trois/dixmillièmes, soit ensemble mille deux cent quatre vingt-sept/dixmillièmes	1287

- aux sous-sols

chaque emplacement de garage numéroté 13, 6 et 4, treize/dixmillièmes, soit ensemble trente-neuf/dixmillièmes	39
chaque autre emplacement huit/dixmillièmes soit ensemble cinq cent cinquante-deux/dixmillièmes	552
chacun des vingt-huit emplacements de parking, quatre/dixmillièmes, soit ensemble cent et onze/dixmillièmes	112
chacune des caves 51, 52, 53, 59, 60, 61, 62, 67, 68, 81, 83, 87, 88 et 50, quatre/dixmillièmes, soit ensemble cinquante-six/dixmillièmes	56
chacune des caves numéros 55, 56, 57, 58, 63, 64, 65, 66, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 84, 85, 86, deux/dixmillièmes, soit ensemble quarante-huit/dixmillièmes	48
chacune des caves numéros 1, 2, 5, 6, 12, 13, 19, 33, 45, 46, quatre/dixmillièmes, soit ensemble quarante/dixmillièmes	40
chacune des caves numéros 3, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, deux/dixmillièmes, soit ensemble cinquante-huit/dixmillièmes	58

la cave numéro trente-neuf/trois/dixmillièmes 3  
 au total, dix mille/dixmillièmes ... 10000/10000

+ chaque appartement type C, cent vingt-sept, soit ensemble mille cent quarante-trois/dixmillièmes 1143

*[Handwritten signatures and initials]*

Il est fait observer que les sociétés comparantes ne sont pas tenues de faire établir, à l'occasion de chaque modification aux plans, un acte de base modificatif et ce, conformément aux clauses inscrites dans l'acte de base de la Résidence du Château et ses annexes. Elles l'ont fait

dans le cas présent, uniquement pour clarifier les conventions de vente à venir. Le dit acte ne peut donc en aucun cas être interprété comme une obligation pour ces sociétés de faire établir un acte rectificatif à l'occasion de modification des plans.

RENONCIATION A SERVITUDE.

Il est ici fait observer que par acte du notaire STALLAERTS, à Saint-Josse-ten-Noode, en date du trente janvier mil neuf cent soixante-huit, déposé à la transcription au bureau des hypothèques compétent, Monsieur Maurice PARENTANI, sans profession et son épouse Dame Adrienne Alphonsine Mathilde Florentine CALUWAERT, sans profession, demeurant ensemble à Auderghem, rue Emile Steeno, numéro 25, propriétaires d'un immeuble voisin du terrain sur lequel est érigé l'immeuble dont question ci-dessus, ont renoncé à une partie d'une servitude qui existait au profit de leur propriété à charge du terrain décrit ci-dessus

Cette renonciation à la servitude de "non aedificandi" étant uniquement faite sur une longueur de dix-huit mètres environ au départ de la rue du Vieux Moulin, autorisant les sociétés comparantes à construire sur cette zone une partie du parking en sous-sol tel qu'il figure sur le plan annexé à l'acte susdit à l'exclusion de toutes autres constructions dépassant en hauteur l'esplanade couvrant le parking souterrain.

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations découlant de l'acte précité.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes il est fait élection de domicile par les sociétés comparantes, représentées comme dit est en leur siège social.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles.

Date que dessus.

Lecture faite, les sociétés comparantes, représentées comme dit est, ont signé avec nous, Notaire

*troisième et  
dernier rôle,  
26*

Approuvé la rature  
de vingt mots et  
sur l'acte mis aux  
présents

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Enregistré trois rôle(s) deux renvoi(s)  
à Woluwé-Saint-Pierre 2<sup>e</sup> bureau  
le 26 Mars 1968 vol. 1 fol. 98 case 5  
Reçu cent cinquante francs

Le Receveur,

*[Handwritten signature]*

E. MARCHAL.

150

# Relevé transmissions

Date/Heure  
ID local  
Nom local  
Logo

16- 9-05;11:05  
+32 2 736 7569  
sprl van laeys

Ce document a été confirmé.  
(échantillon et détails ci-dessous)  
Format document A4S

16/09/2005



Maitre Huylebrouck  
Boulevard du Régent 24 bte 8  
1000 Bruxelles

Fax 02 513 9036  
Tel 513 8345

concerne : résidence Du Château site rue E. Steeno 27/29 à 1160 Bruxelles.

Maitre,

Nous nous permettons de nous adresser à vous car il nous a été confirmé que vous avez rédigé un acte modificatif de l'acte de base de la résidence sous rubrique.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir une copie de l'acte modificatif daté du 09/07/1969.

En vous remerciant d'avance, nous vous prions d'agréer, Maître, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Fondé,  
*JM Van Laeys*

*Duplicata pour rappel  
le 16/09/2005*

Total pages numérisées: 1 Total pages confirmées: 1

No.	Doc	Poste distant	Heure d'envoi	Durée	Pages	Mode	Notes	Résultats
1	333	0025139036	16- 9-05;11:05	21"	1 / 1	CE		TM 28.8

notes:

E: Correction erreurs  
F: Envoi diffusion  
TM: Terminé  
IH: num. hôte  
EH: Fa: hôte

RE: Renvoi  
IM: Interro. multiple  
RM: Réception mémoire  
IH: Impr. hôte  
RH: Récept. hôte

IE: Interrogé à distance  
ID: Interro. distant  
DE: Document supprimé  
SF: Sortie forcée  
ED: envoi doc bte lettre.  
BL: Récept. Bte lettres  
IC: Interruption allim.  
AN: Annulé  
AT: Attente transfert  
AE: Attente avant envoi

REGLEMENT DE COPROPRIETE de l'immeuble sis à front de la rue du Vieux Moulin, avenue Waha et de la rue de Steeno.

-----  
E X P O S E      G E N E R A L.

Sauf dérogation dans le présent règlement l'immeuble est régi par les dispositions de l'article 577bis, paragraphes 9 à 11 inclus du Code Civil (loi du 8 juillet 1924).

Cet immeuble est divisé en appartements, caves, emplacements de parking, garages, bureaux ou magasins.

Il est rattaché à ces divers éléments privatifs, à titre d'accessoires, des quotités dans les parties communes, objet de copropriété.

Le présent règlement est arrêté pour valoir entre les copropriétaires et ayants-droit, à quelque titre que ce soit.

Il est opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques compétent.

C H A P I T R E    I.

Article 1.- DENOMINATION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble, objet des présentes sera dénommé "Résidence du CHATEAU".

Article 2.- DESCRIPTION DES PLANS, complétant le chapitre II ci-après.

- plan d'implantation :

Parties communes, notamment :

- le terrain proprement dit
- l'esplanade
- les voies d'accès
- les pelouses
- les murets
- les plantations éventuelles

Parties privatives

28 emplacements de voitures, numérotés de un à vingt huit.

- plan des sous-sols.

Parties communes, notamment :

- chaufferie, voies d'accès, local pour vide-poubelle, local pour cabine haute tension, les caves numéros 4 et 54, réservées à la conciergerie.

Parties privatives

Septante deux emplacements pour parking, numérotés de un à septante deux.

Dans la partie droite de l'immeuble vu de face en tournant le dos au boulevard du Souverain :

quarante huit caves, numérotées de un à quarante-huit, à l'exception du numéro 4.

Dans la partie gauche de l'immeuble vu de face, en tournant le dos au boulevard du Souverain :

trente huit caves, numérotées de cinquante à quatre-vingt sept, à l'exception de numéro 54.

- un appartement dénommé F. au plan, comprenant : hall, water-closet, vestiaire, dégagement, salle de bain, deux chambres à coucher dont une avec balcon, cuisine, living avec terrasse.

- un appartement dénommé G au plan, comprenant : hall, water-closet, vestiaire, dégagement, salle de bain, cuisine, living avec terrasse, deux chambres à coucher, dont une avec balcon.

- deux appartements dénommés H au plan, l'un du côté de la rue Steeno, l'autre rue du Vieux Moulin, comprenant chacun :

hall, water-closet, dégagement, salle de bain, cuisine, living avec terrasse, une chambre (avec terrasse pour l'appartement côté rue Steeno).

- quatre plans des façades :

- rue Steeno
- rue du Vieux Moulin
- rue Waha
- Pignon Sud.

- plan des coupes W Z.

#### C H A P I T R E II.

#### ELEMENTS PRIVATIFS ET ELEMENTS COMMUNS DU BATIMENT.

##### Article 2-bis. ELEMENTS PRIVATIFS.

Principe :

Sont privatives les parties de l'immeuble destinées à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Sont notamment privatifs les appartements, caves, bureaux, magasins, emplacements de parking.

a) les éléments constitutifs tels que :

planchers, carré elage ou autres revêtements avec leur soutienement, revêtements des murs, plafonnage ou tapisserie, fenêtres, murs et cloisons intérieurs avec portes (sont exclus les gros murs, colonnes et poutres en béton) portes intérieures, porte palière et portes des dépendances, portes des garages, menuiserie et quincaillerie, installation sanitaire et autres, les installations du parlophone et de l'ouvre porte, les garde-corps;

b) les accessoires à l'usage exclusif des parties privatives et se trouvant en dehors de celles-ci, notamment, revêtement balcon, boîtes aux lettres dans le hall d'entrée, installation du parlophone et de l'ouvre-porte, les sonneries aux portes d'entrée des appartements et magasin ou bureaux, les plaques indicatrices des noms et professions des occupants d'appartements, de magasins ou de bureaux.

##### Article 3.- ELEMENTS COMMUNS.

Principe : Sont communes les parties de l'immeuble destinées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux, notamment :

Dans ce cas elles devront également seules mettre l'article cinq ci-après en concordance, en y apportant les modifications adéquates.

Ces quotités seront alors celles attribuées définitivement à ces parties et seront immuablement et forfaitairement fixées par l'acte de vente par les dites sociétés.

Article 5.- QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES ATTRIBUEES AUX PARTIES PRIVATIVES, en dixmillièmes

Aux appartements :

- rez-de-chaussée :

appartement type A, cent trente cinq	135 ✓
appartement type E, cent et neuf	109
appartement type D, nonante huit	98
appartement type H, chacun, soixante quatre	
soit ensemble cent vingt huit	128

- étages 1 à 9

chaque appartement type A, cent quarante-trois, soit ensemble mille deux cent quatre vingt sept/dixmillièmes	1287
chaque appartement type B, cent quatorze	
soit ensemble mille vingt six/dixmillièmes	1026
chaque appartement type C, cent quatorze	
soit ensemble, mille vingt six/dixmillièmes	1026
chaque appartement type D, cent quatorze	
soit ensemble, mille vingt six/dixmillièmes	1026
chaque appartement type E, cent quatorze,	
soit ensemble mille vingt six/dixmillièmes	1026
chaque appartement type F, cent quatorze,	
soit ensemble mille vingt six/dixmillièmes	1026
chaque appartement type G, cent quatorze,	
soit ensemble mille vingt six/dixmillièmes	1026
chaque des appartement type H devant, soixante sept, soit ensemble six cent et trois/dixmillièmes	603
chaque des appartements type H, arrière, soixante quatre, soit ensemble cinq cent septante six/dixmillièmes	576
- <u>aux sous-sols.</u>	
Chacun des septante deux emplacements de garage huit /dixmillièmes, soit ensemble cinq cent septante six/dixmillièmes	576
Chacun des vingt huit emplacements de voiture quatre/dixmillièmes, soit ensemble cent et douze/dixmillièmes	112 ✓
Chacune des caves, 51, 52, 53, 59, 60, 61 62, 67, 68, 81, 83, 87, 88 et 50, quatre dixmillièmes, soit ensemble cinquante six/dixmillièmes	56



d'en aviser le Gérant et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le Gérant en réfère à l'architecte de l'immeuble.

L'assemblée générale ou le conseil de gérance peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte, dont les honoraires sont à charge du propriétaire intéressé.

Ce dernier est responsable de tous dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Ceux-ci ne peuvent être entrepris avant l'avis de l'architecte ou du Comité de Gérance et avant le délai de quinze jours à compter de la communication des plans au Gérant.

Par contre le propriétaire qui néglige d'effectuer les travaux nécessaires à sa propriété et expose, par son inaction, les autres lots ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le Gérant a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du copropriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Ces travaux sont confiés aux entrepreneurs agréés par les copropriétaires.

Location.

Article 11.- Les appartements, magasins peuvent être donnés à bail ou location, mais seulement à des personnes honorables et solvables; il en est de même pour la sous-location ou cession de bail.

Toute fraction d'appartement ne pourra être louée.

Toutefois, une cave peut être donnée en location à condition que celle-ci soit faite au profit d'un occupant de l'édifice ou d'une personne y exploitant un service au profit des occupants de l'immeuble, par exemple, machines à laver, etc. . .

L'acte déclaratif de jouissance devra contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils seront subrogés de plein droit par le seul fait d'être occupant dans tous les droits mais aussi dans toutes les obligations qui peuvent en résulter ou qui en résulteront.

Destination des locaux et inscriptions.

Article 12.-

Destination.

du rez-de-chaussée :- tous commerces de nature à ne pas nuire au standing de l'immeuble.

- bureaux

- habitations et professions li-

bérales.

premier étage : -bureaux, habitations et professions libérales.

Ils doivent de même, donner accès à leurs locaux sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et exécutants de réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute célérité désirable.

## Section II

### Choses communes

X Article 16.- Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune; ils doivent en user conformément à sa destination et dans la mesure du possible avec le droit des autres copropriétaires.

Ils ne pourront jamais encombrer, de quelque manière que ce soit; les hall, escaliers, paliers, et couloirs communs, effectuer des travaux de ménage, tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensils, cirage de chaussure.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété l'exécution des travaux ménagers et autres activités nécessaires de propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur que n'est pas de statut réel.

Aucune tolérance ne peut devenir un droit acquis.  
Modification à la chose commune.

Article 17.- Il est formellement interdit de faire même à l'intérieur des locaux privés aucune modification aux choses communes sans une autorisation expresse d'une assemblée générale des copropriétaires.

Ces travaux, en cas d'accord, devront être exécutés sous la surveillance de Monsieur l'Architecte de l'immeuble.

Les niveaux de l'immeuble ne sont pas munis de persiennes ou volets extérieurs et il ne pourra pas en être placés.

### Travaux d'entretien et de réparation.

Article 18.- Les travaux d'entretien et de réparation des parties communes seront décidés par l'assemblée générale des copropriétaires et seront exécutés sous la surveillance du Gérant.

Il en est de même pour les travaux d'entretien et de réparation aux choses privatives intervenant dans l'aspect général des parties communes, notamment portes palières, fenêtres, garde-cops, terrasses, boîtes aux lettres, parlophones, sonneries, portes de garages, de caves, emplacement de parking, etc.

Règlement des charges.

Article 23.- Pour faire face aux dépenses courantes le Gérant est autorisé à réclamer aux copropriétaires une provision dont le montant est fixé par l'assemblée générale des copropriétaires et pour la première fois par les sociétés vendeuses.

Le compte des charges communes est établi trimestriellement. Leur règlement doit se faire au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte. Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci reste à l'initiative de l'assemblée générale.

Indivision - Usufruit.

Article 24.- En cas d'indivision de la propriété d'un appartement, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes audit appartement, magasin ou emplacement de parking ou cave.

Mutation par décès.

Article 25.- En cas de mutation par décès les héritiers et ayants-droit doivent dans les deux mois du décès justifier au Gérant de leurs qualités héréditaires.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Gérant doit en être informé dans le mois, par un avis du notaire qui a instrumenté, indiquant les noms, prénoms profession et domicile du nouveau propriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un testament.

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit le nouveau propriétaire est tenu à l'égard de la copropriété du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation même avant l'approbation des comptes par l'assemblée générale et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés antérieurement.

L'ancien copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

Toute mutation doit être, dans les quinze jours de sa date, notifiée au Gérant par le nouveau propriétaire par une lettre recommandée.

Les premières assurances seront contractées par les constructeurs de l'immeuble auprès d'une société solvable de son choix et ce, pour une durée de dix ans et les propriétaires lui rembourseront les primes payées par lui, dans la proportion de leurs droits dans les parties et choses communes, fixés à l'article 5 ci-avant.

### SECTION III. - RECETTES.

#### PRINCIPE.

ARTICLE 29. - Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire, dans la même proportion que ci-dessus.

### CHAPITRE VI.

#### INCENDIE DE L'IMMEUBLE

#### PRINCIPE

ARTICLE 30. - En cas d'incendie de l'immeuble, l'assemblée générale délibérant dans les conditions prévues à l'article 36 ci-après, peut décider que l'édifice sera ou ne sera pas reconstruit.

En cas de reconstruction, l'indemnité payée par la société d'assurance sera employée à la reconstruction suivant les plans primitifs, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

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

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

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé à dire d'expert, nommé de commun accord entre les intéressés ou à défaut, par le Président du Tribunal de Première Instance de l'Arrondissement, sur requête de la partie la plus diligente.

### CHAPITRE VII. - ADMINISTRATION.

#### SECTION I. ASSEMBLEE GENERALE

#### POUVOIRS.

ARTICLE 31. L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agisse d'intérêts communs.

La composition de l'assemblée est établie par la liste de présence signée par les copropriétaires au début de la séance.

L'assemblée désigné, pour le temps qu'elle détermine, son Président et deux assesseurs ou scrutateurs et un secrétaire, ce dernier pouvant être choisi en dehors de l'assemblée; ceux-ci forment le bureau.

Les membres du bureau sont élus pour une durée d'un an. Ils sont rééligibles.

#### VOIX

Article 35.- Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui de ses quote-parts de copropriétaire, dans l'indivision générale, selon la nature de l'assemblée.

Les copropriétaires indivis d'un lot ne peuvent exercer leur droit de vote que par désignation d'un mandataire votant au nom de l'indivision.

A défaut de mandataire commun, les copropriétaires de ce lot indivis ne pourront prendre part au vote.

Il en est de même pour un appartement, magasin, faisant l'objet d'un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation.

#### Quorum ou majorité ordinaire.

Article 36.- Sauf dispositions contraires l'assemblée générale doit pour pouvoir délibérer valablement réunir un nombre de copropriétaires possédant ensemble les cinq/huitièmes au moins des voix attachées à l'ensemble de l'immeuble.

Si l'assemblée ne réunit pas cette condition une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours et au plus tard dans les trente jours avec le même ordre du jour et délibérera quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées.

Sauf dispositions contraires du présent règlement les décisions sont prises à la majorité absolue des voix. L'ordre du jour des assemblées indique spécialement les décisions qui requièrent une majorité supérieure à la majorité absolue.

#### Pouvoirs extraordinaires.

Article 37.- L'assemblée générale peut, en vue de l'intérêt commun : 1° décider de transformer le domaine commun, 2° décider de la reconstruction après sinistre ou de la reconstruction, 3° modifier le présent règlement et notamment la répartition des quote-parts de copropriété et des charges communes entre les copropriétaires.

A ces fins les décisions sont prises en observant les conditions prévues à l'article précédent étant, en outre exigé un quorum des deux tiers et une majorité des quatre / cinquièmes.

5/8

213 11 4/5

### Pouvoirs du Gérant

Article 42.- Le Gérant, dans les limites de sa mission, engage valablement les copropriétaires de l'immeuble, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement votée.

### Conseil de Gérance.

Article 43.- L'assemblée générale peut donner des pouvoirs spéciaux à un conseil de gérance composé du Président et de deux assesseurs de l'assemblée.

Ce conseil surveille la gestion du Gérant, examine ses comptes, résout avec lui toutes questions importantes notamment l'opportunité des travaux nécessaires mais non urgents.

Le Conseil de Gérance convoque l'assemblée générale en cas de décès, de l'absence, de démission ou de carence du Gérant.

A défaut de conseil de gérance ses pouvoirs peuvent être exercés par le Président de l'assemblée, si celui-ci le juge bon.

### Section III. Surveillance.

Article 44.- L'immeuble est surveillé par le Gérant ou encore par l'un ou l'autre des membres du Comité de gérance, qui habite l'immeuble.

## C H A P I T R E VIII,

### DISPOSITIONS DIVERSES.

#### Statut réel et règlement personnel.

Article 45.- Toutes les dispositions du présent règlement doivent être considérées comme étant de droit réel. Elles s'imposent à tous les propriétaires de fractions divisées de l'immeuble prédécrit, à leurs héritiers et à leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit. Elles sont opposables aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques.

Le présent règlement ne peut être modifié que suivant les règles de majorité et dans les conditions qu'il détermine, selon le cas. Les modifications ne sont opposables aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques compétent.

Le présent règlement peut être complété par des règlements particuliers, consignes et décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, qui ne sont pas de droit réel et dont la transcription hypothécaire n'est pas requise.

Le respect de ces règlements, consignes et décisions doit être imposé dans tous les actes de cession aux personnes accédant à la propriété d'un lot ainsi que dans les baux conclus avec les locataires.

Au présent règlement est actuellement joint :

notalex

NOTAIRES ASSOCIÉS  
GEASSOCIEERDE NOTARISSSEN

Olivier Brouwers  
Frederic Convent  
Olivier Dubuisson  
Jérôme Otte-Ingeveld  
Marc Van Beneden



Sc scri NOTALEX Bv cvba  
RPM-BXL 0817.204.313 RPR-BSL  
TVA BE 817.204.313 BTW

Avenue de la Couronne 145F Kroonlaan  
Bruxelles - 1050 - Brussel  
T: 02 627 46 00 - F: 02 627 46 90  
info@notalex.be  
www.notalex.be

Répertoire :

Gestionnaire :

Dossier :

Droit d'écriture de 50€ payé sur déclaration du Notaire instrumentant

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA  
RESIDENCE DU « CHÂTEAU », ayant son siège à  
1160 Bruxelles, rue Emile Steeno 27-29  
Transcrit au cinquième bureau des hypothèques de  
Bruxelles sous la formalité**

Statuts originaux transcrits au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-huit décembre mil neuf cent soixante-sept, volume 3746 numéro 5.

**ADAPTATION DES STATUTS SANS CESSION  
OU CONSTITUTION DE DROIT REEL IMMOBILIER  
L'AN DEUX MILLE QUINZE**

Le

A Ixelles, avenue de la Couronne 145/F.

Par devant Nous, Maître **Jérôme OTTE**, Notaire associé à Ixelles, détenteur de la minute.

**A COMPARU**

~~L'Association des Copropriétaires de la résidence du~~  
« ~~Château~~ » ayant son siège social à 1160 Bruxelles, rue Emile Steeno 27-29, 0850.170.158 RPM Bruxelles.

Ici représentée par le syndic de l'ensemble immobilier, étant la société anonyme « ~~LAMY BELGIUM~~ », agence de Woluwe, ayant son siège à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, avenue Jacques Brel 36, TVA BE 0430.800.556 RPM Bruxelles, nommée en qualité de syndic aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires tenue le \*\*\*

Ici représentée par ~~Monsieur \*\*\*\*~~, titulaire du numéro de registre national ~~\*\*\*\*~~, domicilié à ~~\*\*\*\*~~, nommé en qualité de syndic aux termes de l'assemblée générale tenue le \*, dont un extrait restera ci-annexé, agissant conformément à la décision de l'assemblée générale de ladite association des copropriétaires dont question ci-après.

- ci-après dénommée "le comparant".

**TITRE I.- EXPOSE PREALABLE**

Le comparant, qualitate qua, nous déclare que :

1° l'acte de base et le règlement de copropriété ont été dressés par le notaire Daniel GERARD, à Bruxelles le premier décembre mil neuf cent soixante-sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-huit décembre

suisant, volume 3746 numéro 5, qualifié ci-après "acte de base" à la requête de la société anonyme « ~~Entreprises Générales Dujardin-Baccus~~ » à Bruxelles et de la société anonyme « ~~La Maison Européenne~~ » à Ixelles.

Lesdites sociétés étaient alors bénéficiaires d'une autorisation de construire octroyée par la société anonyme « ~~Immobilière Fédérale de la Construction~~ » à Bruxelles aux termes d'un acte de renonciation à accession reçu par le Notaire Daniel Gérard le neuf août mil neuf cent soixante-sept, transcrit comme dit ci-dessus le vingt-cinq août suivant, volume 3677, numéro 18.

La société anonyme « ~~Immobilière Fédérale de la Construction~~ » était quant à elle propriétaire des terrains pour les avoir acquis respectivement aux termes des actes reçus par les notaires suivants :

- Notaire Scheyven à Bruxelles le vingt-six mai mil neuf cent soixante-sept, transcrit le sept juillet suivant, volume 3680, numéro 3 ;

- Notaire Jacques van der Meersch à Saint-Josse-ten-Noode le dix-sept mai mil neuf cent soixante-sept, transcrit le vingt-six juin suivant, volume 3674, numéro 8.

2° Par suite de cet acte de base, le bien ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée.

3° Cet acte de base a fait l'objet de plusieurs actes de base modificatifs datés respectivement du :

- vingt-et-un mars mil neuf cent soixante-huit, reçu par Maître Daniel GERARD, à Bruxelles, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le trois avril suivant, volume 3782, numéro 17 ;

- deux mai mil neuf cent soixante-huit, reçu par ledit Maître Daniel GERARD, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt mai suivant, volume 3825, numéro 14 ;

- neuf juillet mil neuf cent soixante-neuf, reçu par Maître Francis-Omer HUYLEBROUCK, à Bruxelles, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le six août suivant, volume 4043, numéro 3 ;

- trente janvier mil neuf cent septante, reçu par ledit Maître Daniel GERARD.

Aux termes de ventes successives, les différentes lots privatifs ont été vendus aux propriétaires actuels.

#### **COMMUNE D'AUDERGHEM (septième division)**

Un immeuble à appartements multiples sis rue Emile Steeno numéros 27-29, sur et avec terrain cadastré selon titre section B numéros 219/G, 217/T et 219/H, pour une contenance de cinquante et un ares trente-deux centiares, et



suivant extrait cadastral récent section B numéro 217 V pour une superficie de cinquante-deux ares nonante-six centiares.

#### Plans

Tel que lesdits immeubles se trouvent décrit aux plans dressés par les architectes Peremans et Vandervelde du « Bureau Architectura », à Ixelles, avenue Louise, 50, lesquels plans sont restés annexés à l'acte de base initial, ainsi qu'aux plans restés annexés aux actes de base modificatifs.

4° Il convient de se référer aux dispositions reprises audit acte de base notamment pour ce qui concerne l'origine de propriété, la description des lots privatifs et des parties communes, et les servitudes, dans la mesure où celles-ci ne sont pas contraires aux dispositions résultant des présentes.

5° Aux termes d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires datée du 4 novembre 2013, et aux termes d'un acte reçu par Maître Jérôme OTTE, Notaire associé à Ixelles, en date du douze décembre deux mille treize, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 51-T-13/06/2014-06046, le bien ci-après décrit à été vendu : l'appartement « ancienne conciergerie » situé au rez-de-chaussée, au numéro 29 rue Emile Steeno.

6° Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 4 novembre 2013, il a été décidé d'attribuer soixante-huit mille soixantièmes dans les parties communes dont le terrain à l'appartement alors utilisé comme conciergerie devenu partie privative, conformément au rapport rédigé par ~~Monsieur P. Alexandre~~, géomètre-expert, le 19 juin 2013 dont une copie est restée annexée sans être transcrite à l'acte dont question ci-avant reçu par Maître Jérôme OTTE, Notaire associé à Ixelles, en date du douze décembre deux mille treize, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 51-T-13/06/2014-06046, et d'adapter les statuts à la nouvelle situation

7° Aux termes de l'assemblée générale tenue le 4 novembre 2013, dont un extrait restera ci-annexé, il a été décidé :

a) de requérir à la majorité obtenue des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou valablement représentés, le notaire soussigné de dresser le présent acte sur base du projet soumis au vote de cette assemblée à la majorité requise.

b) de considérer la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot privatif comme représentant la valeur respective de celle-ci au jour de ladite assemblée, sans qu'aucune modification ne soit demandée par l'un des copropriétaires.

c) de considérer qu'aucune modification dans la répartition

des charges communes n'est demandée.

d) modification du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur afin de les rendre conformes aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil tels que modifiés par la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion publiée au *Moniteur belge* du 28 juin 2010, modifiée par la loi du 13 août 2011 *Moniteur belge* du 29 août 2011 et par la loi du 15 mai 2012 *Moniteur belge* du 8 juin 2012.

Par suite de ce qui précède, le comparant, qualitate qua, nous a requis de modifier l'acte de base en vue de tenir compte des décisions de l'assemblée générale du 4 novembre 2013 et du rapport rédigé par Monsieur P. Alexandre, géomètre-expert, le 19 juin 2013, et d'acter l'adaptation des statuts et du règlement d'ordre intérieur, et dès lors de remplacer ceux-ci par ci-après :

## **I MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE**

Le comparant déclare que les parties communes sont dorénavant divisées en dix mille soixantièmes/dix mille soixantième (10.060/10.060èmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Tableau ?

## **II REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL**

#### **Article 1.- Définition et portée**

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

-la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,

-les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,

-les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,

-le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,

-la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement; elles

seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

## **CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES**

### **Article 2.- Destination des lots privatifs**

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Du rez-de-chaussée au 10<sup>eme</sup> étage : bureaux, habitations et professions libérales ;

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

Les usagers aux fins de professions libérales ne pourront nuire à la tranquillité et à l'hygiène de l'immeuble.

Les médecins ne pourront être spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle dans le secteur des services doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

### **Article 3.- Jouissance des parties privatives**

#### **a) Principes**

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

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

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

Les occupants 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 ou celui de leurs visiteurs.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires, tel les halls, escaliers, paliers, et couloirs communs, et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le broissage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à sept du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

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

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers, ou ceux qui sont nécessaires à l'exercice d'une profession libérale autorisée dans les conditions ci-avant, à la condition que toutes mesures soient prises pour éviter les troubles de voisinage.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

#### b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité

des trois quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### d) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Pour les travaux ci-dessus prévu et ceux qui pourraient être faits, soit à l'intérieur d'un lot ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le syndic et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le syndic en réfère à l'architecte de l'immeuble.

L'assemblée générale ou le conseil de gérance peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte, dont les honoraires sont à charge du propriétaire intéressé.

Ce dernier est responsable de tous dommages entraîné par l'exécution des travaux.

Ceux-ci ne peuvent être entrepris avant l'avis de l'architecte ou du Comité de Gérance et avant le délai de quinze jours à compter de la communication des plans au syndic.

Il en est de même pour les travaux d'entretien et de réparation aux choses privatives intervenant dans l'aspect général des parties communes, notamment portes palières, fenêtres, garde-corps, terrasses, boîtes aux lettres, parlophones, sonneries, portes de garages, de caves, emplacement de parking, etc.

L'aspect extérieur des parties communes ou des parties privatives intervenant dans l'aspect extérieur des parties communes ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale.

Les appartements pourront être munis de tentes extérieurs ou ventilateurs extérieurs de cuisines.

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés.

#### e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les

fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

#### f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

En outre, il est interdit d'utiliser les ascenseurs pour effectuer les déménagements.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

#### g) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

### Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

#### a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres,

des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Le style et la teinte des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Terrasses et balcons

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de transformer ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception des meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations.

Il est interdit de faire des barbecues sur les terrasses et balcons, à l'exception des terrasses attenantes aux appartements du rez de chaussée.

d) Jardins à usage privatif (pas vraiment d'application)

Lorsque l'usage et la jouissance exclusive et perpétuelle du jardin ont été attribuées à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres. L'usage d'un barbecue est \*autorisé / \*interdit. Par contre, les feux de bois sont interdits.

Il est expressément précisé que :

a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires ;

b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires ;

c) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

e) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Les affiches annonçant la location ou la vente des locaux seront obligatoirement et exclusivement centralisées sur un panneau.

Il en est de même pour la publicité extérieure des magasins.

Elles ne pourront en rien nuire au standing de l'immeuble.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer le nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### f) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une solvabilité ou honorabilité incontestable.

Toute fraction d'appartement ne pourra être louée.

Toutefois, une cave peut être donnée en location à condition que celle-ci soit faite au profit d'un occupant de l'édifice ou d'une personne y exploitant un service au profit des occupants de l'immeuble, par exemple, machines à laver, etc. . .

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.



Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'observation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

#### g) Caves

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble ; \*elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.

Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire sa cave, par acte soumis à la transcription.

#### \*h) Emplacements de parking/Garages

Les emplacements de garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage \*et l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

L'usage des emplacements de garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Les véhicules stationnant aux emplacements de voitures

ou parking et dans les garages ne peuvent contenir que le combustible se trouvant dans leur réservoir.

Il est interdit de faire fonctionner les moteurs bruyamment sous prétexte de mise au point ou autre, ni de laisser répandre de la fumée ou de l'huile.

Il peut être procédé à l'intérieur des garages ou parking au nettoyage des voitures à petite eau, dépoussiérage, à l'exception de graphitage et graissage.

Le nettoyage des voitures à grande eau où à la lance est interdit.

Toute véhicule dont le moteur est en marche, doit obligatoirement être surveillé par le propriétaire, aussi longtemps qu'il fonctionne.

Il ne peut être fait usage d'appareils, chargeurs de batterie.

Les conducteurs de voitures ne peuvent faire fonctionner leurs appareils avertisseurs.

La rentrée des automobiles la nuit et leur départ le matin doivent se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée.

Il est interdit d'exercer aux sous-sols un commerce de quelque nature qu'il soit.

Il ne pourra jamais être, à n'importe quel moment du jour ou de la nuit, abandonné de voiture sur la voie d'accès aux emplacements de voitures ou garages.

Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### i) Animaux

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

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

Les animaux, même en laisse, ne pourront accéder au jardin. Seuls les enfants accompagnés y seront admis, à la condition que ceux-ci occupent un des appartements ou flat et qu'ils n'y fassent aucun bruit.

### **Article 5.- Interdictions**

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, le cas échéant, les autorisations administratives nécessaires.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

L'emploi des tuyauteries de gaz en matière flexible est prohibé.

### **Article 6.- Transformations**

#### **a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire**

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, de la responsabilité des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

#### **b) Modifications des parties privatives**

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans

les parties communes. (p 3 adb )

Le copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot privatif. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.

Cette transformation peut se faire pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

Toutefois le syndic doit être prévenu par lettre recommandée à la poste de la date où les travaux seront entamés sous la responsabilité pleine et entière du copropriétaire qui y procède.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

### **CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN**

#### **Article 7.- Généralités**

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

#### **Article 8.- Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

#### **Article 9.- Réparations urgentes**

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

#### **Article 10.- Réparations ou travaux non urgents**

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

**Article 11.- Servitudes relatives aux travaux**

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le

syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

**Article 12.- Nettoyage**

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, \*aire de manœuvre vers le sous-sol, \*couloirs des caves, \*locaux à poubelles.

**\*Article 13.- Jardins**

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété.

Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

Si un jardin à mis à la disposition d'un lot privatif, il appartient au propriétaire dudit lot privatif d'entretenir régulièrement le jardin dont il a la jouissance à ses frais.

**CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES**

**Article 14.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes**

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes générales :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles,

ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

e) l'entretien du jardin, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;

f) les indemnités dues par la copropriété ;

g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit

h) les frais d'ascenseur

i) les frais d'entretien du conduit général de cheminée.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme charges communes particulières :

- tous les frais d'entretien et de réparation des éléments composant les terrasses privatives sont exclusivement à charge de ceux qui en ont l'usage.

#### Premières charges communes

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont :

1° Les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité.

2° Le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.

3° Les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant.

4° Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

#### Article 15.- Chauffage

Chaque lot privatif est raccordé à la chaudière centrale. Les frais en résultant sont supportés par chaque copropriétaire sur base du relevé des compteurs installés dans chacun des lots privatifs.

Sauf froid anormal, en dehors de cette période, l'immeuble sera chauffé par le moyen du système de chauffage central, du quinze septembre au quinze mai.

Seul le syndic donne les instructions nécessaires.

Un chauffage modéré, à cinquante degrés, pourra être demandé à toute époque, mais à la réquisition écrite de quatre occupants d appartements, remise au Gérant.

Les frais de chauffage, c'est dire, du combustible, consommation électrique, éventuellement salaire du chauffeur et autres frais intéressant directement la chaleur, sont amortis en une saison.

A l'effet de répartir équitablement ces frais, des compteurs de chaleur sont placés, soit un compteur de passage unique à l'entrée de l'appartement, soit des compteurs sur chaque radiateur initialement, suivant le choix des constructeurs.

Les chaudières, une fois allumées, diffusent dans tout l'immeuble par rayonnement propre et par rayonnement des colonnes, un flux calorique que les compteurs de chaleur n'enregistrent pas. Ce flux profite à tous les appartements indistinctement, même en cas d'absence des occupants, de marne qu'aux parties communes. Il y a donc lieu d'en tenir compte dans la répartition des frais de chaleur.

Sur cette base, les comptes de chauffage sont établis comme suit:

a) vingt pour cent de la somme totale seront supportés par les propriétaires d'appartements, bureaux au prorata de leurs part dans les parties communes, c'est là l'intervention minimum.

b) le surplus ou quatre-vingt pour cent de la dépense totale sera réparti entre les mêmes, suivant les indications des compteurs placés dans les locaux privés.

Il est expressément stipulé, relativement à ces compteurs de chaleur, placés dans les appartements, ou bureaux :

1) que ceux-ci demeurant aux risques et périls de chaque copropriétaire, personnellement responsables de ceux placés dans ses locaux privés.

2) que la remise en ordre des appareils, leur réparation, s'il échet, et le relevé annuel font donc l'objet d'un compte séparé pour chaque copropriétaire.

3) qu'en aucun cas la visite des délégués de la firme qui assure le contrôle des compteurs, ne peut être refusée, ni retardée.

4) que la fraude constatée entraine pour les radiateurs visés l'attribution du maximum de la consommation.

La répartition des frais ci-dessus établie, ne pourra être modifiée qu'à la majorité des trois quarts des voix attachées à l'ensemble de l'immeuble.

#### **Article 16.- Eau**

\*Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés



exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier paragraphe relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Le distribution d'eau chaude est assurée collectivement.

Les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement de boiler ou machines, les frais d'adoucisseur d'eau, s'il en existe, sont à charge exclusive des propriétaires d'appartements, et de bureau qui seuls, en bénéficient.

Quant aux frais de consommation d'eau chaude, ils sont contrôlés et répartis entre les copropriétaires par des compteurs de passage, placés dans les locaux, dont le relevé est assuré annuellement par les soins du syndic.

#### **Article 17.- Électricité**

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves et emplacements de parking ou garages \*et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

\*Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

#### **Article 18.- Impôts**

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

#### **Article 19.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges due au fait d'un copropriétaire**

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant de la réparation d'un dommage causé par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété pour les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les

dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

**Article 20.- Recettes au profit des parties communes**

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

**Article 21.- Modification de la répartition des charges**

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte puisse remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

**Article 22.- Cession d'un lot**

**a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot**

Avant la signature de la convention, ou de l'offre

d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en

possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette – lors de la signature de l'acte authentique – Répartition des charges

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique, s'il disposait d'une procuration pour y assister et si le cédant a informé par écrit, au moins huit jours à l'avance, le cessionnaire de l'agenda, lieu et date de l'assemblée générale.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif:

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ;

On entend par "fonds de roulement", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais \*de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance \*et de conciergerie.

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci ;

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation ;

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

#### d) Décomptes

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

#### e) Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

#### Article 23.- Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

\*Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout

lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

**Article 24.- Fonds de réserve**

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

**Article 25.- Paiement des charges communes**

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité \*d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à \*deux euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de \*huit euros au premier rappel, de \*douze euros au deuxième rappel, de \*vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de \*quatre-vingts euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. Il est loisible au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de \* deux mille \*, soit \* points (base \*).

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

indemnité de base multiplié par index nouveau  
index de départ

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

**Article 26.- Recouvrement des charges communes**

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

(article 26 acte de base initial) A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le syndic, dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé sous pli recommandé à la poste ou par porteur, le syndic est autorisé pour le recouvrement d'arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage au copropriétaire défaillant, d'assigner le défaillant en paiement des sommes dues.

Toutes les sommes réclamées par le syndic pour compte de la copropriété, sont de plein droit productives d'intérêts au

taux de sept pour cent l'an, nettes de toutes taxes et retenue quelconques à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant.

**Article 27.- Comptes annuels du syndic**

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée.

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

**CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

**Section 1.- Association des copropriétaires**

**Article 28.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise – Election de domicile**

Cette association est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE DU « CHÂTEAU »". Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1160 Bruxelles, rue Steeno, 27-29. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise. Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

**Article 29.- Personnalité juridique - Composition**

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à



l'indivision,

- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

### **Article 30.- Dissolution – Liquidation**

#### **a) Dissolution**

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

#### **b) Liquidation**

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;

b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux

copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

**Article 31.- Patrimoine de l'association des copropriétaires**

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, ainsi que de tous éléments décoratifs ou utilitaires, tels qu'antennes, tableaux ou objets décorant des parties communes.

**Article 32.- Objet**

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

**Article 33.- Solidarité divisée des copropriétaires**

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

**Article 34.- Actions en justice – Frais (idem que l'article 44)**

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

**Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires**

**Article 35.- Pouvoirs**

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la nomination d'un commissaire aux comptes,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

#### **Article 36.- Composition**

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

#### **Article 37.- Procurations**

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent

du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par une personne de son choix.

**Article 38.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire**

L'assemblée générale ordinaire se tient la première quinzaine du mois de novembre à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

**Article 39.- Convocations**

**a) Principes**

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

**b) Délais et modes d'envoi**

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

**c) Adresse de convocation**

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre

recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

**d) Syndic et syndic provisoire**

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

**e) Consultation**

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

**f) Frais**

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

**Article 40.- Ordre du jour**

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété et/ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-6, §3, du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

**Article 41.- Constitution de l'assemblée**

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

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

**Article 42.- Présidence - Bureau - Feuille de présence**

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins \*deux assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, du Code civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

#### **Article 43.- Délibérations**

##### **a) Droit de vote**

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 577-6, § 7 du Code civil.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

##### **b) Quorum de présence - Deuxième assemblée**

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi.

2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

**1° à la majorité des trois-quarts des voix présentes ou représentées :**

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4°, du Code civil ;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

**2° à la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :**

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

f) de la modification des statuts en fonctions de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil ;

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions

doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

**3° à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires:**

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

d) Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Lorsqu'une majorité spéciale et requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

e) Vote par écrit

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

f) Procès verbaux - Consultation



Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

#### **Article 44.- Actions en justice**

##### **a) Par l'association des copropriétaires**

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, §3, du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

##### **b) Par un copropriétaire**

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même,

se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

#### c) Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

#### **Article 45.- Opposabilité - Information.**

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

## **CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC**

### **Article 46.- Nomination**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

### **Article 47.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

**Article 48.- Publicité**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

**Article 49.- Responsabilité - Délégation**

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

**Article 50.- Pouvoirs**

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ; sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-

11, §2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, notamment, par un site Internet.

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Règlement d'ordre intérieur ;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1°, d) du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été

spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre des actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, §5, alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

17° de tenir les assemblées générales conformément à l'article 577-6 §2 §3 et §4 du Code civil ;

18° de rédiger le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale, de les consigner dans le registre prévu à cet effet et de les transmettre aux copropriétaires et aux autres syndics, le cas échéant, dans les trente jours suivant l'assemblée générale ;

19° d'informer les copropriétaires de toute action judiciaire relative à la copropriété ;

20° de notifier toute décision d'assemblée aux titulaires de droits réels et personnels conformément à l'article 577-10 §4 du Code civil ;

21° de communiquer, dans le délai imparti, les documents et informations requis en vertu de l'article 577-11 §1 et 2 ;

22° en cas de transmission de la propriété d'un lot, d'établir les décomptes entre vendeur et acquéreur ;

23° en cas d'arriérés de charges, de prendre toutes mesures conservatoires utiles et de se conformer à l'article 577-11/1 du Code civil ;

24° de fournir les traductions visées à l'article 577-11/2 du Code civil ;

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic 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.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

#### **Article 51.- Rémunération**

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

#### **Article 52.- Démission – Fin de sa mission**

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum \*trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un \*trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

#### **CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE ET**

## **COMMISSAIRE AUX COMPTES**

### **Article 53.- Conseil de copropriété**

Le conseil de copropriété est exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Le conseil aura pour compétence :

-de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;

-de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;

-d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci ;

- d'adresser aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

### **Article 54 – Commissaire aux comptes**

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont les suivantes :

#### **a) Obligations**

- examiner si les frais imputés aux copropriétaires correspondent à une pièce justificative probante ;
- examiner si les factures payées ont été émises par des entrepreneurs ayant satisfait à leurs obligations au regard des législations fiscales et sociales ;
- examiner les différents postes du bilan : les soldes des extraits bancaires, les comptes des fournisseurs, les comptes des copropriétaires, les comptes sinistres et assurances, les comptes d'attente, les comptes de fonds de réserve et de fonds de roulement, les comptes de travaux, etc ;
- vérifier si les mesures adéquates ont été prises à l'encontre des copropriétaires débiteurs, notamment, en cas de cession d'un lot privatif ;
- vérifier la concordance entre les recettes et les dépenses et, au besoin, en cas de discordance, faire rapport sur ces discordances ;
- établir au moins une fois par an un rapport détaillé pour l'assemblée générale dans lequel le commissaire aux comptes précise ce qu'il a contrôlé



et propose à l'assemblée générale d'approuver ou de ne pas approuver les comptes, d'une part, et le dernier bilan comptable, d'autre part.

b) Compétences

Le commissaire aux comptes devra démontrer qu'il a les connaissances suffisantes pour examiner la comptabilité d'une copropriété et notamment tous les postes du bilan comptable.

Si le commissaire aux comptes n'est pas rémunéré, le contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile et le paiement des primes seront à charge de l'association des copropriétaires. S'il est rémunéré, il devra fournir la preuve d'une souscription à un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile.

**CHAPITRE VIII.- ASSURANCES -  
RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE**  
(proposition de clause qui est conforme à la réglementation actuelle en vigueur)

**Article 55.- Généralités**

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. \*SOIT Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

\* SOIT En cas de dégât causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés. A défaut d'accord de ces derniers, le syndic transige avec l'assureur sous sa responsabilité.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué

ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

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

#### **Article 56.- Types d'assurances**

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic, aux frais de l'association des copropriétaires:

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

3° Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4° Assurance responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

II.- D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue

des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Article 57.- Biens et capitaux à assurer**

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

**Article 58.- Assurances complémentaires**

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

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

**Article 59.- Primes et surprimes**

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

**Article 60.- Responsabilité des occupants - Clause du bail**

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté

Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."

**Article 61.- Franchises**

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

**Article 62.- Sinistres - Procédures et indemnités**

1.- Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2.- Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3.- En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4.- Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient

de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5.- Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

#### **Article 63.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision**

1.- Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu au moins nonante pour cent de sa valeur d'utilisation et raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3.- La destruction totale ou partielle implique que

l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4.- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. 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 quotes-parts dans les parties communes.

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires concernés par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à

leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

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

Le prix sera payé dans les quatre mois de la date de leur rapport définitif.

### **CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES**

#### **Article 64.- Renvoi au Code civil**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur dont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

#### **Article 65.- Langues**

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

### **TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

#### **(Proposition de nouveau règlement)**

#### **Article 1.- Définition**

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

#### **Article 2.- Modifications**

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

### **Article 3.- Opposabilité**

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

### **Article 4.- Règlement des différends**

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

### **Article 5.- Tranquillité**

Conformément au règlement de copropriété, les



propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs ;
- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures ;
- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;
- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, \*ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

#### **Article 6.- Terrasses**

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera, ...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera, ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur ;

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

#### **Article 7.- Conseils et recommandations**

##### **a) Sanitaires**

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

#### b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et il doit être fait usage d'une autre cage d'escalier.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et d'attendre les instructions et les secours.

#### c) Locaux vide-ordures

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

#### d) Fermetures des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

### **TABLE DES MATIERES**

#### **TITRE I. ACTE DE BASE**

#### **CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE**

I. Description de l'ensemble immobilier

II. Mise sous le régime de la copropriété forcée

#### **CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE**

1. Généralités

2. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative

3. Valeur respective des lots privatifs

4. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun

1. Sol et sous-sol
2. Gros murs
3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs
4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs
5. Murs intérieurs d'un lot privatif
6. Murs (revêtements et enduits)
7. Plafonds et planchers - Gros œuvre
8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits
9. Cheminées
10. Toit
11. Façades
12. Escalier
13. Canalisations - Raccordements généraux
14. Électricité – Télédistribution - Antennes
15. Locaux à usage commun
16. Balcons et terrasses
17. Jardin
18. Ascenseur
19. Chauffage central
20. Présomption
21. Parties privatives
22. Murs de clôture
23. Fenêtres
24. Portes palières
25. Tentes solaires

**5. Modifications éventuelles à l'acte de base**

**TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL**

Article 1.- Définition et portée

**CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET**

**OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT**

**AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES**

**COMMUNES**

Article 2.- Destination des lots privatifs

Article 3.- Jouissance des parties privatives

- a) Principes
- b) Accès au toit
- c) Distribution intérieure des locaux
- d) Travaux dans les lots privatifs
- e) Installations particulières
- f) Emménagements - Déménagements
- g) Inaction d'un copropriétaire

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

- a) Harmonie
- b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes
- c) Terrasses et balcons

- d) Jardins à usage privatif
  - e) Publicité
  - f) Location
  - g) Caves
  - h) Emplacements de parking/Garages
  - i) Animaux
  - Article 5.- Interdictions
  - Article 6.- Transformations
    - a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire
    - b) Modifications des parties privatives
- CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

- Article 7.- Généralités
  - Article 8.- Genre de réparations et travaux
  - Article 9.- Réparations urgentes
  - Article 10.- Réparations ou travaux non urgents
  - Article 11.- Servitudes relatives aux travaux
  - Article 12.- Nettoyage
  - Article 13.- Jardins
- CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES
- Article 14.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes
  - Article 15.- Chauffage
  - Article 16.- Eau
  - Article 17.- Électricité
  - Article 18.- Impôts
  - Article 19.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges due au fait d'un copropriétaire
  - Article 20.- Recettes au profit des parties communes
  - Article 21.- Modification de la répartition des charges
  - Article 22.- Cession d'un lot
    - a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot
    - b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique
    - c) Obligation à la dette – lors de la signature de l'acte authentique – Répartition des charges
    - d) Décomptes
  - Article 23.- Fonds de roulement
  - Article 24.- Fonds de réserve
  - Article 25.- Paiement des charges communes
  - Article 26.- Recouvrement des charges communes
  - Article 27.- Comptes annuels du syndic
- CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Section 1.- Association des copropriétaires

Article 28.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise – Election de domicile

Article 29.- Personnalité juridique - Composition

Article 30.- Dissolution – Liquidation

a) Dissolution

b) Liquidation

Article 31.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

Article 32.- Objet

Article 33.- Solidarité des copropriétaires

Article 34.- Actions en justice - Frais

Section 2.- Assemblées générales de tous les copropriétaires

Article 35.- Pouvoirs

Article 36.- Composition

Article 37.- Procurations

Article 38.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

Article 39.- Convocations

a) Principes

b) Délais

c) Adresse de convocation

d) Syndic et syndic provisoire

e) Consultation

Article 40.- Ordre du jour

Article 41.- Constitution de l'assemblée

Article 42.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

Article 43.- Délibérations

a) Droit de vote

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

c) Règles de majorité

d) Considérations pratiques

e) Vote par écrit

f) Procès verbaux - Consultation

Article 44.- Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

b) Par un copropriétaire

c) Par un occupant

Article 45.- Opposabilité - Information.

#### CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 46.- Nomination

Article 47.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

Article 48.- Publicité

Article 49.- Responsabilité - Délégation

Article 50.- Pouvoirs

Article 51.- Rémunération

Article 52.- Démission – Fin de sa mission

#### CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE ET

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Article 53.- Conseil de copropriété

Article 54.- Commissaire aux comptes

CHAPITRE VIII.- ASSURANCES –

RESPONSABILITES – DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 55.- Généralités

Article 56.- Types d'assurances

Article 57.- Biens et capitaux à assurer

Article 58.- Assurances complémentaires

Article 59.- Primes et surprimes

Article 60.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

Article 61.- Franchises

Article 62.- Sinistres - Procédures et indemnités

Article 63.- Destruction et reconstruction de l'immeuble

- Fin de l'indivision

CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 64.- Renvoi au Code civil

Article 65.- Langues

TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1.- Définition

Article 2.- Modifications

Article 3.- Opposabilité

Article 4.- Règlement des différends

Article 5.- Tranquillité

Article 6.- Terrasses

Article 7.- Conseils et recommandations

a) Sanitaires

b) Instructions en cas d'incendie

c) Locaux vide-ordures

d) Fermetures des portes de l'immeuble

**DISPOSITIONS FINALES**

TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE

Le présent acte sera transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

FRAIS

Les frais du présent acte sont à charge de l'association des copropriétaires.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège ci-dessus indiqué.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE

Le notaire certifie la dénomination de l'association des copropriétaires, son siège social ainsi que son numéro d'inscription à la Banque Carrefour des Entreprises.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le

notaire certifie les noms, prénoms et domicile de la partie comparante au vu de sa carte d'identité.

**PROJET**

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le \* et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

**DONT ACTE**

Fait et passé à Ixelles en l'Etude, date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé ainsi que Nous, Notaire.

