

ACTE DE EASE

de

l'immeuble situé à Saint-Gilles/Bruxelles,  
rue Alfred Cluysenaer, 20.

-----

H.D.

L'an mil neuf cent septante sept, le dix sept août.

A Bruxelles, en notre Etude.

Par devant Maître JEAN DUPONT, notaire de résidence à Bruxelles, rue du Fossé aux Loups, numéro 38. et Maître ~~7~~

ONT COMPARU :

Monsieur Jean Théophile Quintelier, directeur commercial, né à Schaerbeek, le vingt huit septembre mil neuf cent douze, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Nelly Marie Thérèse Mattan, sans profession, née à Paris, le vingt quatre janvier mil neuf cent dix sept, demeurant ensemble à Ixelles, rue Franz Merjay, numéro 19.

Les époux Quintelier-Mattan sont mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage ainsi qu'ils le déclarent.

Ci-après dénommés "le comparant"

Lequel comparant, préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte, nous a exposé ce qui suit:

I. Le comparant est propriétaire du bien immobilier suivant :

COMMUNE DE SAINT GILLES/BRUXELLES.

Un immeuble à appartements multiples sis rue Alfred Cluysenaer, numéro 20, avec toutes dépendances et cour, contenant en superficie, d'après titre, un are quatre vingt neuf centiares dix dixmillièmes, cadastré ou l'ayant été section A numéro 183 kl3 pour un are nonante centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Ce bien appartenait originairement pour un tiers indivis à Madame Marguerite Quintelier, sans profession, épouse Marcel Tilman, typographe, à Watermael-Boitsfort, un tiers à Monsieur Jean Quintelier comparant et un tiers à leur mère, Madame Marie Noël, secrétaire, veuve de Monsieur François Théophile Quintelier, en son vivant à Dilbeek, pour avoir été acquis par eux dans ces proportions, de Madame Marie Georgette Van Hoef, sans profession, épouse de Monsieur Gustave Florent Vervoort, demeurant à Linkebeek, aux termes d'un acte passé devant Maîtres Emile Marchant et Edouard Noteris, notaires de résidence à Uccle, le dix neuf novembre mil neuf cent soixante cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix sept janvier mil neuf cent soixante six, volume 5880, numéro 4.

Madame Marie Noël, prénommée, est décédée à Uccle, le six août mil neuf cent soixante six, délaissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses deux enfants Madame Marguerite Quintelier et Monsieur Jean Quintelier, tous deux prénommés.

Suivant acte reçu par le notaire Pauporté à Bruxelles, le quinze novembre mil neuf cent septante trois, transcrit

Premier rôle.

/Daniel Pauporté  
notaire résidant  
Bruxelles.  
Renvoi approuvé

au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix décembre mil neuf cent septante trois, volume 7266, numéro 11, Madame Marguerite Quintelier a cédé ses droits à Monsieur et Madame Quintelier-Mattan, comparants, ses droits dans le dit immeuble.

Madame Marie Georgette Van Hoef en était elle-même propriétaire, comme suit :

Le bien dépendait originairement de la communauté légale ayant existé à défaut de contrat de mariage entre Monsieur Henri Marcus, et son épouse Marie Schepens, à Saint-Gilles, les constructions pour les avoir érigées et le terrain pour avoir été acquis par eux aux termes d'un acte passé devant le notaire De Leener, à Saint-Gilles, le seize mai mil neuf cent treize.

Monsieur Henri Marcus est décédé à Uccle, le trois décembre mil neuf cent quarante trois, laissant pour seule héritière légale sa petite fille, Madame Marie Georgette Van Hoef, préqualifiée, par représentation de sa mère prédécédée, Madame Catherine Marcus, épouse Félix Van Hoef, qui était fille de Monsieur Henri Marcus, sous réserve d'un/quart en pleine propriété et d'un/quart en usufruit de sa succession revenant à Madame Marie Schepens, en vertu d'une donation entre époux du notaire Grosemans, à Bruxelles, du quatre décembre mil neuf cent quinze.

Madame Marie Schepens est décédée à Saint-Gilles, le seize février mil neuf cent cinquante six, laissant sa succession à sa petite fille, Madame Marie Van Hoef.

## II. DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Ces faits exposés et en vue d'opérations juridiques diverses, le comparant déclare diviser l'immeuble en dix neuf appartements devant constituer chacun d'après sa volonté une propriété distincte avec, comme accessoires, une fraction des parties communes parmi lesquelles le terrain qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés.

Cette division est opérée conformément aux plans sus-  
vantés et à la description ci-après. et suite à une ✓

### DESCRIPTION DETAILLÉE DE LA PROPRIÉTÉ.

#### A. Parties communes.

Les parties communes comprennent :

- a) La parcelle de terrain précédemment décrite .
- b) Les constructions à savoir :

#### Sous-sols.

Local en façade avec compteurs à gaz et eau, soubassement de l'ascenseur et local vers l'arrière avec compteurs électriques.

#### Rez-de-chaussée.

Le hall d'entrée de l'immeuble, la cage d'escalier et d'

autorisation  
de transfor-  
mation ou de b-  
tir délivrée  
par le Collè-  
ge des Bourgm-  
es et Eche-  
vins de la  
Commune de  
Saint-Gilles  
Bruxelles, le  
quatre juin mi-  
neuf cent sep-  
tante cinq sous  
la référence  
9850/1975-23  
Renvoi approu-

ascenseur , un palier , une cour à l'arrière , un local "chaufferie" surélevé.

Premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages.

La cage d'escalier, la cage d'ascenseur, et le palier.  
Toiture.

La cheminée, la toiture, les gaines d'aération et de ventilation. Sur toute la hauteur du bâtiment les conduites de cheminées, les gaines de ventilation et d'aération, les tuyaux servant à la descente des eaux de pluie.

E. Parties privatives.

Les parties privatives comprennent :

Rez-de-chaussée.

Un appartement de droite, comprenant : une chambre en façade, un living, une cuisine équipée, une salle de bain, un water-closet.

Un appartement de gauche comprenant : une chambre en façade, un living, une cuisine équipée, une salle de bain, un water-closet.

Premier étage.

1) Un appartement (flat) en façade à droite, comprenant: un living, une cuisine équipée, une salle de bain et un water-closet.

2) Un appartement (flat) en arrière à droite comprenant : un living, une cuisine équipée, une salle de bain et un water-closet.

3) Un appartement à gauche, comprenant: une chambre en façade, un living avec cuisine, une salle de bain et un water-closet.

Deuxième étage.

1) Un appartement (flat) en façade à droite comprenant: un living, une cuisine équipée, une salle de bain et un water-closet.

2) Un appartement (flat) en arrière à droite comprenant: un living, une cuisine équipée, une salle de bain, un water-closet et une terrasse.

3) Un appartement à gauche comprenant: une chambre en façade, un living, une cuisine équipée, une salle de bain, un water-closet et une terrasse.

Troisième étage.

1) Un appartement (flat) en façade à droite comprenant: un living, une cuisine équipée, une salle de bain et un water-closet.

2) Un appartement (flat) en arrière à droite comprenant: un living, une cuisine équipée, une salle de bain, un water-closet et une terrasse.

3) Un appartement à gauche comprenant: une chambre en façade, un living, une cuisine équipée, une salle de bain,

Deuxième rôle.

un water-closet et une terrasse.

Quatrième étage.

1) Un appartement (flat) en façade à droite comprenant: un living, une cuisine équipée, une salle de bain et un water-closet.

2) Un appartement (flat) en arrière à droite comprenant: un living, une cuisine équipée, une salle de bain, un water-closet et une terrasse.

3) Un appartement à gauche comprenant: une chambre en façade, un living, une cuisine équipée, une salle de bain, un water-closet et une terrasse.

Cinquième étage.

1) Un appartement (flat) en façade à droite comprenant: un living, une cuisine équipée, une salle de bain et un water-closet.

2) Un appartement (flat) en arrière à droite comprenant: un living, une cuisine équipée, une salle de bain, un water-closet et une terrasse.

3) Un appartement à gauche comprenant: une chambre en façade, un living, une cuisine équipée, une salle de bain, un water-closet et une terrasse.

Sixième étage.

1) Un appartement (penthouse) à droite comprenant: un living avec cuisine équipée, une chambre, un débarras, une douche et un water-closet.

Sous les combles: une chambre.

2) Un appartement (penthouse) à gauche, comprenant: un living avec cuisine équipée, une chambre, une douche et un water-closet.

Sous les combles: une chambre.

III. Demeureront ci-annexés les plans qui ont été mis à jour en date du cinq novembre mil neuf cent septante six par plans de l'architecte Laurent à Auderghem, avenue Hugo Van der Goes, 34, faits à l'origine par Monsieur Félix De Saeger, architecte.

Ces plans comprennent:

Le niveau des sous-sols.

Le rez-de-chaussée.

Les étages 1, 2, 3, 4 et 5.

Le sixième étage.

Les coupes et façades.

Les parties communes représentent mille/millièmes et se répartissent comme suit :

-Appartement rez-de-chaussée gauche: cinquante sept/millièmes. 57/1000

-Appartement rez-de-chaussée droit: soixante trois/millièmes. 63/1000

-Appartement premier étage gauche: soixante trois/millièmes. 63/1000

-Appartement premier étage droit; avant: trente neuf/millièmes. 39/1000

-Appartement premier étage droit arrière : quarante six/millièmes.	46/1000
-Appartement deuxième étage gauche : soixante sept/millièmes.	67/1000
-Appartement deuxième étage droit avant : trente huit/millièmes.	38/1000
-Appartement deuxième étage droit arrière : quarante quatre/millièmes.	44/1000
-Appartement troisième étage gauche : soixante sept/millièmes.	67/1000
-Appartement troisième étage droit avant : trente huit/millièmes.	38/1000
-Appartement troisième étage droit arrière : quarante quatre/millièmes.	44/1000
-Appartement quatrième étage gauche : soixante sept/millièmes.	67/1000
-Appartement quatrième étage droit avant : trente huit/millièmes.	38/1000
-Appartement quatrième étage droit arrière : quarante quatre/millièmes.	44/1000
-Appartement cinquième étage gauche : soixante sept/millièmes.	67/1000
-Appartement cinquième étage droit avant : trente huit/millièmes.	38/1000
-Appartement cinquième étage droit arrière : quarante quatre/millièmes.	44/1000
-Appartement sixième étage gauche : soixante sept/millièmes.	67/1000
-Appartement sixième étage droit : soixante neuf/millièmes.	69/1000
Total : mille/millièmes.	1000/1000

La propriété des parties communes appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

Chaque appartement comprendra le nombre de millièmes indiqué au tableau précédent.

Ces valeurs sont acceptées par tous les futurs copropriétaires comme définitives.

IV. Le comparant déclare que sa volonté est que chaque appartement, forme une propriété distincte, de manière qu'il puisse disposer séparément de chacune de ces propriétés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux ou les grever de droits réels.

Que dans le but de déterminer le droit de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront grevées ou administrées, de fixer la part

Troisième rôle.

contributive de chacun des copropriétaires dans les parties communes, le comparant a établi un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants droit à un titre quelconque d'une partie de la propriété.

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

V. REGLEMENT DE COPROPRIETE.

STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I. - COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

VE.

A.- L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires dans la mesure des quotités de chacun.

B.- Les choses communes de l'immeuble comportent notamment; le terrain sur lequel le bâtiment est construit, avec toutes ses servitudes actives et passives; les fondations; l'ossature; les murs de façade, les murs pignons, les ornements extérieurs des façades et fenêtres; les ferronneries; les conduits de cheminée et de ventilation; les tuyaux de décharge et de ventilation et les égouts, sauf cependant les parties de ces tuyaux se trouvant à l'intérieur des parties privatives et des locaux accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives; les conduites d'eau, d'électricité desservant les parties communes; les branchements d'eau et d'électricité; les cages des ascenseurs et leurs accessoires; les dégagements, palier, escaliers, la cage d'escalier; les dégagements du rez-de-chaussée et des souterrains; le local du chauffage central, la chaudière avec ses accessoires et tuyauteries; la toiture couvrant le bâtiment avec les descentes d'eaux pluviales; les gaines pour tuyauteries; la cabine de la machinerie de l'ascenseur; le trottoir et la cour; les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et l'usage. Sont cependant privatives, les conduites d'alimentation, d'électricité particulière à chaque partie privative de l'immeuble depuis les branchements communs.

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

L'hypothèque et tous droits réels établis sur les parties privatives grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

D.- Chaque propriété privée comportera les parties constitutives décrites ci-avant, à l'exclusion des parties communes, et, notamment, le plancher, le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis, les portes palières, toutes canalisations des parties privées, les installations sanitaires particulières, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, de même ce qui est à l'extérieur de ces locaux, mais servant à l'usage exclusif des dits locaux -exemples : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, électricité, téléphone, ouvre-porte, parlophone-.

Les dispositifs de chauffage se trouvant dans les propriétés privatives et les canalisations les desservant sont choses privées, y compris les vannes, mais il est interdit de les modifier, si les modifications sont de nature à troubler la circulation d'eau chaude.

Un propriétaire ne peut augmenter ou diminuer la surface radiante du dispositif chauffant son appartement et ses dépendances.

E.- Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative, dans les limites fixées par la loi et le présent contrat, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les parties privatives des autres propriétaires.

En cas de travaux aux gros murs intérieurs, en cas de percement de murs de refend, ces travaux doivent être exécutés sous la surveillance d'un architecte agréé par la co-propriété.

Les honoraires dus de ce chef, ainsi que tous les frais quelconques résultant de ces travaux sont à charge exclusive du propriétaire qui les fait exécuter.

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

Quatrième rôle



F.- Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de l'architecte agréé par la co-propriété.

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

Il est interdit à chaque propriétaire d'un appartement de le diviser en plusieurs appartements. Il est permis de réunir en un seul, plusieurs appartements, et de le rediviser ensuite.

G.- Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants. Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements, des fenêtres, des garde-corps, des terrasses et de toutes les parties visibles de la rue, et cela même en ce qui concerne la peinture.

H.- Les propriétaires pourront établir des volets, persiennes ou marquises, lesquels devront être tous du même modèle prévu par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ils pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil et de radiovision, dont ils devront se servir suivant les règlements de police et sans troubler les autres occupants de l'immeuble; l'assemblée générale pourra, à la simple majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, établir un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

Le téléphone et la radiodiffusion peuvent être installés dans l'immeuble, aux frais, risques et périls des propriétaires intéressés. La sonnerie du téléphone devra être installée de manière à ne pas troubler les occupants des appartements voisins. Les fils et accès ne pourront toutefois emprunter les façades de l'immeuble.

## SECTION II.- SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

1°- Il n'est pas établi de concierge dans l'immeuble.

2°- Un gérant est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Il est désigné par l'assemblée générale des copropriétaires, pour le temps qu'elle déterminera, choisi ou non parmi ces copropriétaires. Cette assemblée fixera la rémunération du gérant.

Le gérant ne pourra être révoqué que par décision de l'assemblée générale statuant aux trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés.

3°- Si le gérant est absent ou défaillant, le proprié-

re du plus grand nombre de quotités en fait la fonction. En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

4°- L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agisse d'intérêts communs.

5°- L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

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

6°- L'assemblée générale statutaire se tient d'office, chaque année, dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait fonction.

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

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être en tous cas, lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble au moins vingt cinq pour cent de l'ensemble des voix.

7°- Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée; la convocation sera valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, pourra décider que les convocations soient faites par simple lettre, sauf dans les cas ci-après prévus.

8°- L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans la convocation d'une manière claire.

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

9°- L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires.

Si le gérant n'est pas un de ces copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérati-

ve.

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

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

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

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

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouvait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propiétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité. La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

10°- L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, son président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

11°- Le bureau est composé du président, assisté d'un secrétaire et d'un trésorier comme vérificateur aux comptes de la co-propriété.

12°- Il sera tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion et ses assesseurs.

13°- Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle doit s'entendre par l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale; les défaillants sont considérés comme acceptant la proposition; les opposants éventuels doivent être présents ou représentés.

Les décisions relatives à la jouissance des choses com-

munes n'exigent que la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés.

14°- Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes aux quotités de base déterminées ci-avant.

15°- Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membre ayant voix délibérative, des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq cents/millièmes.

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

16°- Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le gérant devra les communiquer quinze jours à l'avance aux copropriétaires.

Le président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport de leur mission à l'assemblée, en faisant leur proposition.

Semestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

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

17°- Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, le trésorier, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

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

### SECTION III.- REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.

#### A. Entretien et réparations.

1°) Chacun des propriétaires des appartements contribuera aux dépenses communes de conservation, d'entretien, de réparation, de restauration et d'administration, proportionnellement aux quotités de base déterminées ci-avant.

2°) Les réparations et les travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes; réparations indispensables mais non urgents; réparations et travaux non indispensables.

REPARATIONS URGENTES : Toutes les réparations présen-

tant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crévées, tuyauteries extérieures, gouttières et caetera, le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans demander l'autorisation.

REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES : Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ainsi conseil de gérance.

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

REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque. Ces travaux et réparations devront être demandés par des propriétaires réunissant une quotité d'au moins deux cent cinquante/millièmes et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire. Ils ne pourront être décidés qu'à la totalité des voix.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité de propriétaires représentant les trois/quarts de la totalité des voix, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

3.) Les propriétaires devront donner accès à leurs appartements pour toutes les réparations et nettoyages des parties communes. A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juillet au quinze septembre.

Si ces propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre leur clef d'appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle sorte que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire. Les propriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

#### E. Impôts.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires à raison proportionnelle des quotités de base.

#### C. Divers.

La responsabilité découlant de l'article 1386 du Code Civil, ainsi que d'une façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent proportionnellement aux quotités établies dans les divers tableaux, pour autant qu'il s'agisse de parties communes et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

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

D. Recettes.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion des quotités de base.

SECTION IV.- ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

A) IMMEUBLE.

1°) L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Les premières assurances seront contractées par le copropriétaire parant et les copropriétaires lui rembourseront les primes par lui payées, dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété. Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires; à défaut de quoi, le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

2°) Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

3°) Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

4°) En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée. Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice; leur intervention devra donc être demandée.

5°) L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

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

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

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

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

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

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

Le prix sera payé : un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts légaux, payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées; l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la liquidation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis dans l'exposé ci-dessus.

6°) a) Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

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

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

#### B) ACCIDENTS.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant survenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un habitant de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble. Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Une assurance sera également contractée par les soins du gérant contre les accidents de travail de la femme d'ouvrier, conformément aux dispositions légales en vigueur.

Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées dans les proportions établies précédemment.

#### VI. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

1°) Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix des propriétaires présents ou représentés.

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

2°) En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être

Huitième rôle



propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants droit.

#### SECTION I.- ENTRETIEN.

1° Les travaux d'entretien et de peinture aux façades y compris les châssis, les portes et les garde-corps, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Cette stipulation s'applique également au nettoyage ou à la peinture des châssis, quoique ceux-ci soient parties privatives, dans le but de conserver aux façades leur aspect d'uniformité et de bon entretien.

Les frais en résultant seront répartis suivant les quotités établies ci-avant.

Il est prévu que les châssis des fenêtres de la façade à rue seront peints par chaque propriétaire concerné, à ses frais, étant entendu qu'ils devront utiliser de la peinture de couleur blanche.

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

2° Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées privatives de leurs appartements toutes les fois qu'il sera nécessaire, mais au moins une fois l'an pour celles dont ils font usage. Ce travail de ramonage sera effectué à la diligence du gérant, mais aux frais de chaque intéressé.

#### SECTION II.- ASPECT.

Les propriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres vers la voie publique, ni enseigne, ni réclame ou autres objets de nature à nuire au bon aspect de l'immeuble.

#### SECTION III.- ORDRE INTERIEUR.

1°) Les meubles de grandes dimensions devront être amenés dans les appartements par les façades.

2°) Les parties communes, notamment, l'entrée, les escaliers et paliers, devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais y être déposé quoi que ce soit.

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

3°) Il ne pourra être fait sur les paliers aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures et caetera.

4°) Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles.

5°) Dans l'intérêt général, il est interdit aux copro-

priétaires, de même qu'à leurs locataires ou occupants, d'avoir des chiens, chats, oiseaux ou autres animaux.

L'assemblée générale pourra cependant, à la simple majorité des voix, accorder des autorisations précaires, étant de simple tolérances toujours révocables.

Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruits, odeurs ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble. Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cinquante francs par jour de retard, après la signification de la décision de l'assemblée ; le montant de cette astreinte sera versé aux fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée générale à prendre à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

#### SECTION IV.- MORALITE - TRANQUILLITE.

1) Les propriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants, devront toujours occuper l'immeuble bourgeoisement, 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, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et, notamment, des appareils de téléphonie sans fil est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que l'utilisation de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

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

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exception de ceux actionnant les ascenseurs, les appareils de nettoyage, de cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage central, ainsi que les moteurs actionnant les appareils ménagers ou les machines de bureau.

2) Les baux consentis par les propriétaires et usu-

Neuvième rôle

fruitiers des appartements, devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins de bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

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

#### SECTION V.- CHAUFFAGE CENTRAL.

La période normale de chauffage s'étend du quinze septembre au quinze mai de chaque année.

En dehors de cette période, si la température extérieure est à l'Observatoire d'Uccle, à onze heures du matin, inférieure à quinze degrés centigrades et si la majorité des propriétaires le demande, le chauffage devra également fonctionner.

La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les copropriétaires des appartements.

La répartition des charges résultant du fonctionnement du chauffage central se fera, savoir :

- à concurrence de vingt pour cent de la consommation totale à raison d'un/huitième pour chaque appartement.
- à concurrence de quatre vingts pour cent suivant les relevés des calorimètres à faire par une firme spécialisée.

#### SECTION VI.- ASCENSEURS.

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés.

Cette assemblée établira aussi un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

#### SECTION VII.- DESTINATION DES LOCAUX.

1) Il ne peut être exercé aucun commerce dans les appartements; ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'habitation bourgeoise, sans cependant exclure l'exercice d'une profession libérale ne comportant d'inconvénients de nature à nuire à la jouissance des autres occupants de l'immeuble.

2) Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

#### SECTION VIII.- GERANCE.

1) Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs. S'il n'est lui-même propriétaire, le gérant assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative seulement.

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

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

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

2) Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux; si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

3) Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central, de fixer éventuellement les travaux de réparation urgents de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses, dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

4) Le gérant veillera au bon entretien de l'immeuble, des toitures, égouts, canalisations.

5) Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

6) Le gérant présentera annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale. Il présentera semestriellement, à chaque propriétaire, son compte particulier. Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale. Initialement, il est fixé à quarante francs par millièbre; ces sommes seront versées au gérant en un compte au nom de la copropriété.

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

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

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer les services de l'électri-

cité , l'eau et du chauffage central desservant l'appartement du défaillant; cette clause est essentielle et de rigueur; le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible, de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cent francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du gérant, au nom de tous les copropriétaires; le gérant a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord du conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement du service commun, à sa bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues. Le gérant a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir des services dont il est privé, il sera passible de poursuites pénales.

7) Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendraient des choses communes et de les répartir entre les copropriétaires, proportionnellement aux quotités prévues.

#### SECTION IX.- DISPOSITIONS GENERALES.

1°) En cas de désaccord entre les copropriétaires, ou entre un ou plusieurs d'entre eux, et le gérant, toutes les difficultés d'interprétation, d'exécution, soit du statut de l'immeuble, soit du règlement d'ordre intérieur, seront soumises à un arbitre amiable compositeur, statuant en dernier ressort et déchargé de toutes les formalités de procédure.

Cet arbitre est désigné par l'assemblée générale aux deux/tiers des voix des propriétaires présents ou représentés.

Si cette majorité requise n'est pas atteinte, le choix de l'arbitre sera fait par Monsieur le Juge de Paix compétent *ratione loci*, sur requête de la partie la plus diligente.

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

2°) Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de l'immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

Quiconque est ou devient propriétaire, occupant ou titulaire à un droit quelconque d'une partie quelconque de l'immeuble, est subrogé de plein droit, par ce seul fait, dans tous les droits et obligations qui peuvent ou pourraient dans la suite résulter de ce règlement général.

3°) La répartition des charges établies par le présent acte ne peut être modifiée qu'à la majorité des deux-tiers de l'ensemble des voix.

4°) Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi, ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

#### SECTION X.- DIVERS.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs demeures susindiquées.

Le notaire soussigné certifie avoir identifié le comparant au vu des pièces officielles d'état-civil requises par la loi.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

Lecture faite, les comparants ont signé avec nous, notaire.

(Suivent les signatures)

Enregistré onze rôles, quatre renvois au 2<sup>me</sup> bureau de l'enregistrement de Bruxelles, le vingt deux août 1977, vol 1481, folio 31, case 1. Reçu deux cent vingt cinq francs. Le Receveur a/i (signé) Couvreur.

Pour EXPEDITION CONFORME.