

MODIFICATION D'ACTE DE BASE.

N° 7.879

L'an mil neuf cent quatre-vingt-deux  
Le sixt. sept. septembre.  
Devant nous Maître Claude Arthur MONDELAERS, Notaire rési-  
dant à Anderlecht

A COMPARU :

Madame Germaine Marie Louise HUYLEBROECK, sans profes-  
sion, née à Anderlecht le dix décembre mil neuf cent sept,  
veuve de Monsieur André GEORGES, demeurant à Forest-Bruxelles,  
Avenue du Parc, 140.

Laquelle comparante nous a exposé ce qui suit :

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Claude Arthur Mon-  
delaers, soussigné, le six août mil neuf cent quatre-vingt-deux,  
transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le  
**vingt-six août suivant volume 8844 numéro 11,**  
il a été dressé l'acte de base avec règlement général de coproprié-  
té d'un immeuble à appartements situé à Saint-Gilles-Bruxelles,  
rue Alfred Cluysenaer, numéros 74 et 76, cadastré ou l'ayant été  
section A numéro 225/F/2 pour une contenance de un are vingt cen-  
tiares.

Cet exposé fait la comparante, usant de la faculté réservée  
aux copropriétaires à l'article 32 du règlement général de copro-  
priété, et agissant en sa qualité de seule et unique propriétaire  
de tout l'immeuble, requiert le notaire soussigné d'acter ce qui  
suit :

1) Le deuxième paragraphe de l'article 10 du règlement général  
de copropriété libellé comme suit : "Aucune fraction d'appartement  
ne pourra être louée", doit être supprimé.

Ce même article est donc actuellement libellé comme suit :

" Location

" Article 10. Les appartements peuvent être donnés à bail  
" ou location, mais seulement à des personnes honorables et sol-  
" vables, il en est de même pour la sous location ou cession de  
" bail.

" L'acte déclaratif de jouissance devra contenir la mention  
" expresse que l'intéressé a une parfaite connaissance de ce règle-  
" ment de copropriété et qu'il est subrogé de plein droit par le  
" seul fait d'être occupant de l'immeuble dans tous les droits et  
" obligations qui pourraient en résulter ou qui en résulteront."

2) Le premier paragraphe de l'article 11 doit être modifié comme  
suit :

" Le rez-de-chaussée côté droit est commercial, n'importe  
" quel commerce pourra y être exploité. ~~mais pas~~ Les locaux du  
" rez-de-chaussée côté gauche et des étages seront à usage d'habita-  
" tion.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présents la comparante fait élection  
de domicile en sa demeure susindiquée.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms,  
lieu et date de naissance de la comparante au vu des pièces offi-

cielles requises par la loi.

DONT ACTE

Fait et passé à Anderlecht, en l'étude,

Lecture faite, la comparante a signé avec nous notaire, *lll*

Approuvé le  
retour de  
, deux mois  
puls au  
sent acte.

*V<sup>o</sup>ca. Georges*

*[Signature]*

à l'adresse de l'Andriessens 11, le sept octobre 1982.

Le notaire - renvoi - val. 226, fol. 20, case 20.

Montant deux cent vingt euros francs

Le notaire.

(225)

*[Signature]*

A. CAUPE.

ACTE DE BASE

N° 3.205

L'an mil neuf cent quatre-vingt-deux,  
Le six août  
Devant Nous, Maître Claude Arthur MONDELAERS, Notaire rési-  
dant à Anderlecht,

A COMPARU :

Madame Germaine Marie Louise HUYLEBROECK, sans profession,  
née à Anderlecht le dix décembre mil neuf cent sept, veuve  
de Monsieur André Georges, demeurant à Forest-Bruxelles, Avenue  
du Parc, 140.

EXPOSE PRELIMINAIRE

Madame Germaine Huylebroeck est propriétaire d'un immeuble  
situé à Saint-Gilles-Bruxelles, rue Alfred Cluysenaer, numéros  
74 et 76, cadastré ou l'ayant été d'après titre section A numéro  
225/f/2, pour une contenance de un are vingt centiares, actuel-  
lement cadastré mêmes section et numéro et pour une même con-  
tenance.

ORIGINE DE PROPRIETE

Originellement le bien prédécrit appartenait à Monsieur  
Pierre Louis Huylebroeck, et son épouse Madame Léonie Marie  
Huybrechts, à Saint-Gilles-Bruxelles, pour l'avoir acquis aux  
termes d'un proces-verbal d'adjudication définitive dressé par  
le Notaire Emile Marchant, ayant résidé à Uccle le vingt-huit  
mars mil neuf cent trente-neuf, transcrit au quatrième bureau  
des hypothèques à Bruxelles le vingt et un avril suivant volume  
2834 numéro 1.

Monsieur Pierre Huylebroeck est décédé le quatorze septem-  
bre mil neuf cent cinquante-deux, laissant pour seule héritière  
légale et réservataire sa fille unique, Madame Germaine Huyle-  
broeck, précitée, sous réserve de la moitié en usufruit revenant  
à son épouse survivante Madame Léonie Huybrechts.

Madame Léonie Huybrechts est décédée le huit novembre mil  
neuf cent cinquante-six laissant pour seule héritière légale  
et réservataire sa fille unique, Madame Germaine Huylebroeck,  
précitée.

RÉGIME DE COPROPRIETE

Cet exposé fait, Madame Germaine Huylebroeck a requis le  
notaire soussigné d'acter authentiquement sa volonté de placer  
l'immeuble prédécrit sous le régime de la copropriété et de  
l'indivision forcée en application de la loi du huit juillet  
mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 du Code Civil.

L'immeuble comprend des propriétés privatives distinctes  
placées sous le régime de la copropriété et de l'indivision  
forcée, auxquelles sont rattachées à titre d'accessoires sépara-  
bles un certain nombre de quotités dans les parties communes dont

le terrain.

Cette division de fonds distincts deviendra effective lors de la première vente d'un local privatif à un tiers.

ANNEXES

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

- a- le règlement de copropriété.
- b- le règlement d'ordre intérieur.

Ils se complètent et forment un " tout ". Ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par la comparante et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné.

Ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront partie intégrante désormais du présent acte.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la comparante fait élection de domicile en sa demeure susindiquée.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Le notaire soussigné, d'après les documents requis par la loi, certifie l'identité de la comparante.

DONT ACTE,

Fait et passé à Anderlecht, en l'étude

Lecture faite, la comparante a signé avec nous notaire,

Approuvé la  
rature de  
deux lignes  
nulles au  
présent  
acte.

*ge*  
/

*M. George*

*P*

... au 2<sup>me</sup> bureau de l'Enregistrement

d'Anderlecht le dix-sept août 1900 quatre-vingt-deux

volume 225 folio 19 case 10

Reçu deux cent vingt-neuf francs (225 F)

Le Receveur

*J. COPPENS*

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

de l'immeuble sis à Saint-Gilles-Bruxelles,  
rue Alfred Cluysenaar, 74-76

EXPOSE GENERAL

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

Le présent règlement définit les droits et obligations des copropriétaires.

Il 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.

CHAPITRE I.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

La description ci-dessous est complétée par le chapitre II ci-après.

a. - SOUS-SOL.

- parties communes comprenant : Escalier et sa cage, accès aux caves, quatre caves numérotées : 3, 4, 5 et 6.

- parties privatives.

Deux caves numérotées un et deux.

b. - REZ-DE-CHAUSSEE.

- parties communes comprenant notamment : vestibule avec ses deux portes, escalier avec sa cage.

- parties privatives :

1) un appartement numéroté rez-gauche; comprenant notamment : deux locaux

2) un appartement numéroté rez-droit, comprenant notamment : trois locaux (cet appartement aura la jouissance exclusive de la cour à charge d'entretien).

c. - DU PREMIER au CINQUIEME ETAGE.

- parties communes, notamment : l'escalier avec sa cage.

- parties privatives :

A chaque étage un appartement comprenant : cinq pièces, dont deux grandes et une petite en façade avant et deux pièces en façade arrière.

d. - A CHAQUE PALIER INTERMEDIAIRE :

- parties privatives : un water-closet.

e. - SOUS LES COMBLES :

- parties communes, notamment : grand grenier

CHAPITRE II.

Article I - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES DU BATIMENT

Elle est complétée par la description figurant au chapitre précédent.



water-clo-  
envoi approu-

Handwritten initials and a lightning bolt symbol.

L'immeuble est divisé en rez-de-chaussée commercial, cinq appartements et caves, objet de propriété privative, décrits sommairement ci-avant.

A ces locaux sont rattachés à titre d'accessoires, des quote-parts indivises des parties de l'immeuble destinées à l'usage commun de tous les copropriétaires ou d'une partie de ceux-ci.

Ces parties de l'immeuble ne sont pas "sujet à partage" conformément à la loi du 8 juillet 1924, créant "l'indivision forcée". Elles peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies, qu'avec les locaux dont elles sont l'accessoire.

#### PARTIES PRIVATIVES DU BATIMENT

##### Article 2 - PRINCIPE GENERAL

Sont privatives les parties de l'immeuble destinées à l'usage exclusif d'un copropriétaire, même si cette partie intervient dans le style et l'harmonie de l'immeuble.

Sont notamment privatifs, les locaux commerciaux, appartements et caves, plus amplement détaillés ci-avant et comprenant :

a- les éléments constitutifs, tels que :

Planchers, carrelages ou autres revêtements avec leur soutènement, revêtements des murs, plafonnage ou tapissage fenêtres, murs et cloisons intérieurs avec portes (sont exclus, les gros murs, colonnes et poutres en béton), portes intérieures, porte palière et porte des dépendances, menuiserie et quincaillerie, installation sanitaire et autres, les garde-corps.

b- les accessoires à l'usage exclusif des parties privatives et se trouvant en dehors de celles-ci, notamment, boîtes aux lettres, les sonneries, les plaques indicatrices d'appartements.

#### PARTIES COMMUNES DU BATIMENT

##### Article 3 - PRINCIPE GENERAL

Principe : sont communes les parties de l'immeuble destinées à l'usage de tous les copropriétaires; sont notamment parties communes générales : le terrain bâti ou 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, les revêtements aux façades, le gros oeuvre des terrasses, les gaires et têtes de cheminées, les gitages, la toiture avec son recouvrement, les tuyaux de descente, égoûts canalisations d'eaux gaz, électricité de téléphone, de télévision, de radio avec leurs conduits, installation d'aération desservant les installations particulières des locaux privatifs avec leur décoration, etc...

En général toutes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage de tous les locaux privatifs ou de certains d'entre eux.

exécution  
juillet

EL

9

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

L'énumération ci-dessus des parties communes et privatives est énonciative et non limitative. En cas d'omission de l'une d'elles dans le présent chapitre, il sera tenu compte de sa classification des principes généraux mentionnés aux articles 2 et 3.

### CHAPITRE III.

#### REPARTITION DES QUOTITES DES PARTIES COMMUNES ENTRE LES DIVERSES PARTIES PRIVATIVES DU BATIMENT

##### Article 4 - PRINCIPE

A chacun des locaux privatifs doivent être rattachées des quote-parts indivises dans les parties communes du bâtiment.

La totalité de ces quote-parts doit être répartie entre les locaux privatifs.

Cette répartition se calcule au prorata de la superficie totale ou partielle ou de la valeur des diverses parties privatives.

Compte tenu de ce qui précède, cette répartition s'établit forfaitairement, sauf en ce qui est dit ci-après, conformément au tableau ci-dessous.

##### Article 5 - TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTITES

Calcul des millièmes dans les parties communes dont le terrain :

A l'appartement rez-gauche, il est attribué : septante/millièmes	70/1.000,-
A l'appartement rez-droite, il est attribué : septante-cinq/millièmes	75/1.000.-
A l'appartement situé au premier étage, il est attribué : cent septante et un/millièmes	: 171/1.000.-
A l'appartement sis au deuxième étage, il est attribué : cent septante et un/millièmes	: 171/1.000.-
A l'appartement sis au troisième étage, il est attribué : cent septante et un/millièmes	: 171/1.000.-
A l'appartement sis au quatrième étage, il est attribué : cent septante et un/millièmes	: 171/1.000,-
A l'appartement sis au cinquième étage, il est attribué : cent septante et un/millièmes	: 171/1.000.-
TOTAL : mille/millièmes	<u>1.000/1.000.-</u>

### CHAPITRE IV.

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

#### Section I - Éléments privatifs

Article 6 - Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de son bien dans les limites fixées par le présent contrat et par la loi.

#### Modifications

Article 7 - Chaque copropriétaire peut modifier comme bon

*troisième  
feuille*

*EG*

*3*

lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais à la condition expresse que ces modifications n'entraînent aucun affaissement, dégradation et autres accidents ou inconvénients qui pourraient avoir des conséquences 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; seuls la venderesse pourra opérer cette division.

#### TRAVAUX AUX CHOSES PRIVATIVES

Article 9 - Pour les travaux 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 ou le bon fonctionnement de la chose commune, le propriétaire est tenu à ce que les travaux soient exécutés sous la surveillance d'un architecte, dont les honoraires sont à charge dudit propriétaire. Ce dernier est responsable de tous dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Le copropriétaire négligeant d'effectuer les travaux nécessaires à sa propriété et exposant par son inaction un préjudice quelconque, les autres copropriétaires ont tous les pouvoirs pour faire précéder 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 10 - Les appartements 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.

Aucune fraction d'appartement ne pourra être louée. L'acte déclaratif de jouissance devra contenir la mention expresse que l'intéressé a une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'il est subrogé de plein droit par le seul fait d'être occupant de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui pourraient en résulter ou qui en résulteront.

#### DESTINATION DES LOCAUX ET INSCRIPTIONS

Article 11 - Le rez-de-chaussée est commercial n'importe quel commerce pourra y être exploité; mais pas deux commerces identiques. Les locaux des étages seront à usage d'habitation.

Le grenier étant commun, il est conféré par les présentes une servitude de passage à toute personne indispensable à l'entretien de l'immeuble et spécialement de sa toiture.

Les affiches annonçant la location ou la vente des locaux seront centralisées sur un panneau dont l'emplacement sera déterminé par les copropriétaires. Ces derniers décideront des

quatrième  
feuille

C.G.  
/

3

dimensions et modèles de ces affiches.

#### SECURITE

Article 12 - L'emploi de tuyauteries de gaz en matière flexible est prohibé.

Les occupants de l'immeuble doivent se conformer aux règlements de police concernant l'emploi ou le dépôt de marchandises dangereuses et insalubres. Ils ne pourront entreposer ces marchandises.

#### TRANQUILLITE

Article 13 - Les occupants de l'immeuble doivent l'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 ou le 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 pas les copropriétaires.

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.

#### VISITES DE LOCAUX PRIVES

Article 14 - Les propriétaires doivent 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 15 - 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 escaliers, paliers et couloirs communs, effectuer les travaux de ménage, tel que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

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

Aucune tolérance ne peut devenir un droit acquis.

#### MODIFICATION A LA CHOSE COMMUNE

Article 16 - Il est formellement interdit de faire, même à l'intérieur des locaux privés, aucune modification aux choses

cinquième  
feuille

ge

⚡

communes sans autorisation expresse des autres copropriétaires, sauf en ce qui concerne les fenêtres du rez-de-chaussée commercial.

Ces travaux en cas d'accord, devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte.

#### TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REPARATIONS

Article 17 - Les travaux d'entretien et de réparation des parties communes seront décidés par les copropriétaires et seront exécutés sous la surveillance d'un architecte.

Chaque copropriétaire devra supporter les dits travaux aux choses communes régulièrement décidés, sans indemnité.

Il en est de même pour les travaux d'entretien et de réparation aux choses

communes, notamment : porte-palière, fenêtres, garde-corps, terrasse, boîtes aux lettres, sonneries, etc....

Pour autant que le rez-de-chaussée soit considéré comme magasin, une enseigne lumineuse pourra être posée sur le mur de façade.

Dans les trois mois de la date d'acquisition, les propriétaires devront faire installer à leurs frais, un compteur d'eau.

Il est formellement interdit d'installer des antennes sur le toit de l'immeuble.

#### ASPECT DE L'IMMEUBLE

Article 18 - 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 tous les copropriétaires, sauf en ce qui concerne la modification de la façade du rez-de-chaussée.

Les voilages devront être de même couleur et de même modèle.

### CHAPITRE V

#### CHARGES ET RECETTES COMMUNES

##### Section I - CHARGES - DESIGNATION

Article 19 - Les charges communes comprenant de façon générale toutes les dépenses nécessaires pour l'entretien, la réparation, le remplacement et les assurances des communs et l'administration de l'immeuble (voir article 5).

Article 20 - Les charges communes se répartissent entre les copropriétaires dans la proportion des quotités dans les parties communes afférentes à leurs locaux privatifs (voir article 5).

##### INDIVISION-USUFRUIT

Article 21 - En cas d'indivision de la propriété en nue propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droit sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice

*Annexe  
feuille  
EG*

de discussion, de toutes sommes dues afférentes au dit appartement.

#### MUTATION PAR DECES

Article 22 - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier de leurs qualités héréditaires.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage ou licitation entre héritiers, le ou les autres copropriétaires doivent être informés dans le mois par un avis du notaire qui a instrumenté, indiquant les nom, 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.

Toute mutation doit être, dans les quinze jours de sa date notifiée aux autres copropriétaires par le nouveau propriétaire par lettre recommandée.

#### RECOUVREMENT FORCEE DES FRAIS

Article 23 - A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le gérant, dans la quinzaine du rappel qui leur est adressé sous pli recommandé à la poste ou par porteur, le gérant est autorisé pour le recouvrement d'arrêter les fouritures d'eau, de gaz et d'électricité au copropriétaire défaillant.

- d'assigner le défaillant en paiement des sommes dues
- de toucher lui-même, à dûe concurrence des 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 bail lorsque des sommes sont 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 quinze francs pour cent, nettes de toutes taxes et retenues quelconques à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant.

#### RAMONAGE

Les cheminées doivent être ramonées ou nettoyées au moins une fois l'an.

#### Section II - ASSURANCES - RISQUES

Article 24 - L'assurance tant des choses privées, à l'exception des meubles, que des choses communes sera faite pour tous les copropriétaires, pour la première fois par Monsieur Wilmes dont les bureaux sont situés à Uccle, 459 avenue Brugmann, et

*copriétaire  
feuillet  
e.g.  
3*

ensuite par les copropriétaires 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 de loyers, le tout pour les sommes à déterminer de commun accord par les copropriétaires.

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.

#### DESCRIPTION DES POLICES - SINISTRES

Article 25 - Les copropriétaires souscrivent et renouvellent les polices d'assurances souscrites à leur nom. Pour la première fois il sera procédé par Monsieur Wilmes à l'assurance de l'immeuble. (contrat de dix ans).

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire de police.

#### Section III - RECETTES

##### PRINCIPE

Article 26 - Dans les cas où des recettes communes seraient perçues à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la même proportion que celle fixée ci-dessus pour sa participation dans les charges.

#### CHAPITRE VI.

#### INCENDIE DE L'IMMEUBLE

##### PRINCIPE

Article 27 - En cas d'incendie de l'immeuble, les copropriétaires décideront si l'édifice sera ou ne sera pas reconstruit.

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

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.

Les copropriétaires qui ne souhaiteraient pas la construction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, 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

*troisième  
feuille  
G.L.*

3

les intéressés ou à défaut par le Président du Tribunal de l'Arrondissement, sur requête de la partie la plus vigilante.

#### GERANCE

Article 28 - Il est fait appel par les copropriétaires aux services d'un gérant, copropriétaire ou non.

#### MISSION DU GERANT

- Article 29 - La mission du gérant est notamment 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 ou la nécessité rendent indispensables, le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour le compte de la communauté.
  - présenter trimestriellement à chaque copropriétaire son compte particulier et annuellement à l'assemblée générale les 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'assurances 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 GERANT

Article 30 - 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.

#### SURVEILLANCE

Article 31 - L'immeuble est surveillé par le gérant en fonction.

### DISPOSITIONS DIVERSES - CHAPITRE VII. STATUT REEL ET REGLEMENT PERSONNEL

Article 32 - Toutes les dispositions du présent règlement doivent être considérées comme étant de droit réel. Elles s'imposent à tous les propriétaires de fractions indivises 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 compétent.

*servièmes  
bullet  
GG*

Le présent règlement ne peut être modifié que suivant l'accord de tous les copropriétaires et dans le cas qu'il détermine. Les modifications ne sont opposables aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques. Le présent règlement de copropriété peut être complété par des règlements particuliers, consignes et décisions des copropriétaires, qui ne sont pas de droit réel et dont la transcription 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 de copropriété, le règlement particulier, leurs modifications, les consignes et décisions des copropriétaires forment la charte de l'immeuble.

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

#### CLAUSE ARBITRALE

Article 33 - 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 aucun cas, 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.

#### FRAIS

Article 34 - Les frais et honoraires du présent règlement seront à charge des copropriétaires.

#### DOMICILE

Article 35 - 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 et tous litiges seront tranchés par les tribunaux de Bruxelles.

*cinquième  
feuille  
C.G.*

3

REGLEMENT PARTICULIER

GENERALITES - RESPECT DU REGLEMENT PARTICULIER.

Article 1.

Le présent règlement s'impose aux copropriétaires à la majorité simple.

En cas de cession ou de location des locaux commerciaux ou d'un appartement, 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.

ASPECT.

Article 3.

Les copropriétaires et leurs ayants droit ne pourront mettre aux fenêtres ou balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets, excepté enseignes et réclames au rez-de-chaussée.

SECOUAGE ET BATTAGE.

Article 4.

Les secouages de vêtements, les battages de tapis ne peuvent être exécutés qu'aux endroits convenus entre les copropriétaires.

Ces travaux doivent être terminés avant dix heures du matin.

Chaque copropriétaire ou locataire aura l'obligation d'entretenir le palier et son escalier.

Le gérant pourra à tous moment faire procéder au nettoyage des parties communes aux frais des copropriétaires. La répartition se fera conformément à l'article 5.

PARASITES.

Article 5.

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

Ensemble  
feuille

CG

3

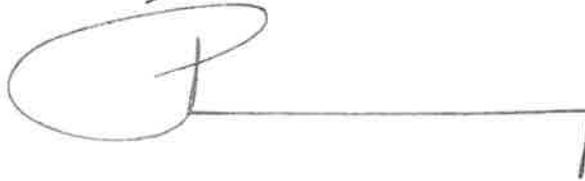
Il est formellement interdit d'entreposer quoi que ce soit dans le hall d'entrée.

Les poubelles seront déposées le jour du ramassage prévu par la Commune. Elles ne pourront en aucun cas être déposées, même momentanément, dans le hall d'entrée de l'immeuble.

Les copropriétaires désirant louer leur appartement devront veiller à ce que les locataires garnissent les lieux d'un mobilier représentant la valeur d'au moins un an de loyer.

-----  
Signé "ne varietur", par les parties et nous, Notaire, et annexé à un acte  
reçu par le notaire Claude A. Mondelaers à Anderlecht le 6 août 1982

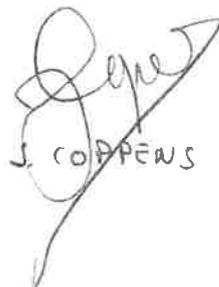
M<sup>rs</sup> C. Georges



Enregistre douze roles un renvoi  
au 2<sup>me</sup> bureau de l'Enregistrement.

d'Anderlecht le dix-sept août 1980 quatre-vingt-deux  
volume 6123 folio 78. case 14

Reçu deux cent vingt-cinq francs (225 F)  
Le Receveur a.i.



J. COPPENS