

à ces fins, passer et signer tous actes et docu-
ments. Élire domicile, constituer et, en général, faire
ce qui sera nécessaire en telle.

PART ACTE.

Acte et passé à ...

Après lecture faite, les comparants ou leurs di-
gnitaires ont signé et en ...

Suivent les signatures.

Enregistré à Etterbeek acte civils et successions
au bureau le 23 mars 1962, vol 21, fol 1, c 13, douze
rôles, six renvois. Reçu cent francs. Le Receveur (signé)
Deubler.

- A M H L E S -
I.

REGLEMENT GENERAL
de
COPROPRIETE

relatif à l'immeuble dénommé
"RESIDENCE ESTEREL"
à ériger à Bruxelles, rue Philippe Le Bon, 32a et 34, à
l'angle de la rue Ortelans, contenant en superficie d'
après titre cinq ares cinquante sept centiares.

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL

Article 1 - Par application de la faculté prévue par
l'article 577bis paragraphe I du Code Civil (loi du huit
juillet mil neuf cent vingt quatre), il est établi ainsi
qu'il suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui
concerne la division de la propriété, la conservation,
l'entretien et, éventuellement, la reconstruction de l'
immeuble.

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

Article 2 - Il est en outre arrêté pour valoir en-
tre les parties et leurs ayants-droit, à quelque titre
que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à
la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en
commun, lequel règlement n'est pas de statut réel, et
est susceptible de modifications, dans les conditions
qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la trans-
cription, mais doivent être imposées par les cédants du
droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'im-
meuble, à leurs cessionnaires.

Article 3 - Le statut réel de l'immeuble et le ré-
glement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement
général de copropriété.

SECTION I

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

Article 4 - L'immeuble comporte des parties privatives, dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privatives comprennent les appartements les garages, les débarras, le local dénommé dépôt et les caves.

Néanmoins, pour la facilité de la rédaction, les parties privatives seront uniquement dénommées "Eléments privatifs".

Article 5 - Les parties communes sont divisées en dix mille/dix-millièmes, attribués aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

Article 6 - Voici le tableau indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble, avec la quote part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes, étant entendu en outre, que dans les assemblées générales des copropriétaires dont question ci-dessous, chaque copropriétaire possède autant de voix qu'il y a de dix-millièmes attachés aux éléments privatifs lui appartenant.

I - APPARTELEMENTS.

L'appartement dénommé bureau, au rez-de-chaussée de l'immeuble, en façade postérieure, cent soixante cinq/dix-millièmes. 165

L'appartement du type A dénommé A.I, situé à l'extrême gauche de l'immeuble à front de la rue Philippe Le Bon, en regardant la façade en face de la rue : trois cent cinquante dix-millièmes. 350

L'appartement du type B dénommé B.I, situé au milieu de l'immeuble du côté gauche à front

25

de l'immeuble en venant de la rue : deux cent quarante/dix-millièmes.

240

Les appartements de type C dénommés C.1 - C.2 - C.3 - C.4 et C.5, situés respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étage, au milieu de l'immeuble du côté droit, à front de la rue Philippe Le Bon, chacun cent vingt/dix-millièmes, soit ensemble six cents/six-millièmes.

600

Les appartements de type D dénommés D.1 - D.2 - D.3 - D.4 - D.5, situés respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étage, à droite de l'immeuble à front de la rue Philippe Le Bon, en regardant la façade de l'immeuble en venant de la rue, à l'angle de la rue Ortelius, chacun deux cent quatre vingt/dix-millièmes, soit ensemble quatorze cents/dix-millièmes.

1.400

Les appartements de type E dénommés E.1 - E.2 - E.3 - E.4 - E.5, situés respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étage, à front de la rue Ortelius, au milieu de l'immeuble en regardant la façade de l'immeuble en venant de la rue, chacun cent septante cinq/dix-millièmes, soit ensemble huit cent septante cinq/dix-millièmes.

875

Les appartements de type F, dénommés F.1 - F.2 - F.3 - F.4 - F.5, situés respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étage, à front de la rue Ortelius, à droite de l'immeuble en regardant la façade de l'immeuble en venant de la rue, chacun trois cent quarante cinq/dix-millièmes, soit ensemble dix sept cent vingt cinq/dix-millièmes.

1.725

Les appartements de type G, dénommés G.2 - G.3 - G.4 - G.5, situés respectivement au deuxième, troisième, quatrième et cinquième étage,

type G, en regardant la façade de l'immeuble en venant de la rue, chacun trois cent soixante/dix-millièmes, soit ensemble quatorze cent quarante/dix-millièmes.

1.440

Les appartements du type H, dénommés H.1 - H.4 - H.5 - situés respectivement au deuxième, troisième, quatrième et cinquième étage, au milieu de l'immeuble du côté gauche à front de la rue Philippe Le Bon, en regardant la façade en venant de la rue, chacun deux cent soixante/dix-millièmes, soit ensemble mille quarante/dix-millièmes.

1.040

L'appartement du type I dénommé I.6, situé au sixième étage du côté gauche de l'immeuble à front de la rue Philippe Le Bon, en regardant la façade de l'immeuble en venant de la rue trois cent trente/dix-millièmes.

350

L'appartement du type J dénommé J.6, situé au sixième étage au milieu de l'immeuble du côté gauche à front de la rue Philippe Le Bon, en regardant la façade en venant de la rue, deux cent quarante/dix-millièmes.

240

L'appartement du type K, dénommé K.6, situé au sixième étage au centre de l'immeuble du côté droit à front de la rue Philippe Le Bon, en regardant la façade en venant de la rue, cent vingt/dix-millièmes.

120

L'appartement du type L, dénommé L.6, situé au sixième étage à droite de l'immeuble à front de la rue Philippe Le Bon, en regardant la façade de l'immeuble en venant de la rue, deux cent soixante dix-millièmes.

260

L'appartement du type M dénommé M.6, situé au sixième étage au milieu de l'immeuble à front de la rue Ortelius, en regardant la façade en venant de la rue, cent soixante cinq/dix-millièmes.

165

L'appartement du type N, dénommé N.6, situé

27

de la rue Ortelius, en regardant la façade en venant de la rue, trois cent nonante/dix-millièmes.

390

II - DÉBARRAS, situés au rez-de-chaussée de l'immeuble :

- débarras numéro un : quinze/dix-millièmes. 15
- débarras numéro deux : vingt/dix-millièmes. 20
- débarras numéro trois : vingt/dix-millièmes. 20
- débarras numéro quatre : vingt/dix-millièmes. 20
- débarras numéro cinq : vingt/dix-millièmes. 20
- débarras numéro six : quinze/dix-millièmes. 15
- débarras numéro sept : quinze/dix-millièmes. 15

III - GARAGES situés au rez-de-chaussée de l'immeuble :

- garage numéro un : trente sept/dix-millièmes. 37
- garage numéro deux : trente sept/dix-millièmes. 37
- garage numéro trois : trente sept/dix-millièmes. 37
- garage numéro quatre : trente neuf/dix-millièmes. 39
- garage numéro cinq : trente cinq/dix-millièmes. 35
- garage numéro six : trente cinq/dix-millièmes. 35
- garage numéro sept : trente-cinq/dix-millièmes. 35
- garage numéro huit : vingt neuf/dix-millièmes. 29
- garage numéro neuf : trente et un/dix-millièmes. 31
- garage numéro dix : vingt neuf/dix-millièmes. 29
- garage numéro onze : trente trois/dix-millièmes. 33
- garage numéro douze : trente trois/dix-millièmes. 33
- garage numéro treize : trente trois/dix-millièmes. 33

28

lièmes. 41

garage numéro quinze : quarante et un/dix-mil -

lièmes. 41

IV - LE DEPOT à l'angle de la rue Philippe
de Nox et de la rue Ortelius : dix/dix-millièmes. 10

Ensemble : dix mille/dix-millièmes. 10.000

V - CAVES.

Il y aura trente six caves numérotées : A - B - C.1 -
C.2 - C.3 - C.4 - C.5 - D.1 - D.2 - D.3 - D.4 - D.5 - E.1 -
E.2 - E.3 - E.4 - E.5 - F.1 - F.2 - F.3 - F.4 - F.5 -
G.1 - G.2 - G.3 - G.4 - G.5 - H.1 - H.2 - H.3 - H.4 - H.5 - I - J -
K - L - M - N.

Ces caves ne possèdent aucune quote-part dans les
parties communes, distinctes de celles de l'appartement
dont elles sont une dépendance, ou dont le propriétaire
fera l'acquisition.

VI - ENTREES - COUR.

Les entrées, notamment l'entrée de service et la
cour, sont parties communes. La jouissance en est com-
mune à tous les copropriétaires ; il est toutefois in-
terdit aux occupants de l'immeuble de jeter ou déposer
des objets ou déchets quelconques tant dans les entrées
qu'au sein de la cour commune.

Article 7 - Les choses communes de l'immeuble com-
portent notamment : le terrain, les murs et grilles de
clôture et de refend, l'armature en béton de l'immeuble,
les ornements extérieurs des façades, les balcons - mais
non les garde-corps -, les appuis des balcons et des fe-
nêtres, cheminées, les canalisations et conduites de tou-
te nature, eaux, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf
toutefois les parties de ces canalisations et conduites
se trouvant à l'intérieur ou même à l'extérieur des ap-
partements ou des locaux dépendant des appartements et
garages, si ces canalisations et conduites servent à l'u-
sage exclusif et particulier de ces appartements ou ga-
rages ou locaux.

Les choses communes de l'immeuble comportent encore :

Les entrées avec leurs portes, les porches, et hall
d'entrée, les escaliers, les cages d'escalier, les des-

29

centes des caves, les papiers, les couloirs et corridors des caves, les ascenseurs complets et leur machinerie, les locaux du chauffage central et les chaudières, accessoires et tuyauteries (les radiateurs et tuyauteries dans l'appartement, le débarras ou le garage, affectés à l'usage particulier des appartements, débarras et garages sont parties privées) ; le toit ou la terrasse surmontant l'immeuble avec les descentes, et d'une manière générale toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des co-propriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Article 8- Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec l'élément privatif dont elles sont l'accessoire et pour les quantités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un élément privatif, greve de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 9- Chaque propriété privée supportera les parties constitutives de l'élément privatif à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher ou parquage ou revêtement, avec le soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les éléments privatifs, les fenêtres sur la rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des éléments privatifs, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des éléments privatifs et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur des locaux privatifs, mais servant à l'usage exclusif de dits locaux (exemple: compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité et téléphone.)

Article 10- Chacun des propriétaires a le droit de

jouir et de disposer de la partie privative lui appartenant, dans les limites fixées par le présent contrat, et à l'exception de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Le locataire peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en résultent, pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements, sauf ce qui est prévu à l'acte de base.

Il est permis de réunir en un seul, ou plusieurs appartements d'un même étage et de les rediviser ensuite, suivant un des types prévus ou suivant un autre type, pourvu qu'il puisse y avoir par étage un plus grand nombre d'appartements, que celui prévu à l'origine.

Dans ces conditions, il est permis de modifier la distribution des pièces de chaque appartement ou d'attribuer à un appartement une ou des pièces prévues pour un autre appartement.

En cas de modification suivant un des types con- prévus, le nombre de pièces attribuées aux appartements modifiés, sera déterminé proportionnellement à leur surface privative respective.

Il est permis de réunir, de réunir deux appartements de niveaux différents, mais se touchant par un plancher commun et de les réunir par un ou plusieurs escaliers à l'usage commun.

En toute hypothèse, les travaux devront être surveillés par l'architecte de l'immeuble et, à son défaut, par un architecte agréé par l'assemblée générale; les honoraires de cet architecte seront à la charge exclusi-

31

ve du propriétaire faisant exécuter les modifications.

Les travaux devront être exécutés de manière à troubler le moins possible la jouissance des occupants de l'immeuble.

Article 11- Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des co-propriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

Article 12- 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 la majorité des trois/quarts des voix.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres des garde-corps, des balcons, des persiennes, volets et toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 13- Les propriétaires pourront établir des volets, persiennes ou autres dispositifs de protection, ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil et de télévision et en user suivant les règlements de police.

Le téléphone peut être installé dans les appartements, aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

Article 14- Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire, avec les maisons contigües, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble. 32

Article 15- L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

SECTION II.

SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Article 16- L'assemblée générale fait appel aux services d'un gérant, choisi parmi les propriétaires ou en dehors. Si le gérant est choisi parmi les propriétaires, chacun d'eux sera tenu d'assurer la gestion bénévolement pour un terme de deux ans; s'il est choisi en dehors des propriétaires, il pourra être rétribué suivant modalités à arrêter par l'assemblée générale des co-propriétaires. Le gérant est chargé de la surveillance générale de l'immeuble, et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Article 17- Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de voix remplit d'office les fonctions; en cas d'égalité de droit, la fonction est dévolue au plus âgé.

Article 18- L'assemblée générale des co-propriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 19- L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les co-propriétaires sont présents ou dûment convoqués.

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

Article 20- 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 les fonctions.

En l'absence d'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, les 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 les propriétaires possédant ensemble, au moins vingt-cinq pour cent des quotités individuelles.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des co-propriétaires.

Article 21- Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations soient faites par simples lettres.

Article 22- L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés 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.

Article 23- L'assemblée générale se compose de tous les co-propriétaires, quel que soit le nombre de voix possédées par chacun d'eux.

Si le gérant n'est pas un des co-propriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative. Aucune autre personne n'est admise à l'assemblée, et aucun propriétaire ne pourra se faire représenter à l'assemblée sinon par un autre propriétaire ou par le gérant, lequel aura dans ce cas et en cette qualité, voix délibérative.

34
Tout mandat pour représenter un propriétaire à l'assemblée, devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibéra-

tions relatives à certains objets qu'il déterminera.

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

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir à des co-propriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-proprétaire, ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant pour assister aux assemblées et y voter 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.

Un co-propriétaire peut toujours être représenté par son conjoint, et celui-ci sera toujours censé représenter valablement le propriétaire, même en l'absence d'un mandat écrit.

Article 24- L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs, ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de voix et, en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

Article 25- Le bureau est composé du Président, assisté de deux assesseurs et à défaut, du Président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de voix.

Article 26- Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le Président et les assesseurs.

Article 27- Les délibérations sont prises à la simple majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut et le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée, mais de l'unanimité des pro-

35

priétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

Article 28- Durant le cours de la construction de l'immeuble, l'assemblée générale pourra délibérer sur tout ce qui est relatif aux choses communes en construction mais ces délibérations doivent être prises à la majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble.

Article 29- Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, la moitié des co-proprétaires possédant plus de la moitié des voix.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tard dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibérera valablement quel que soit le nombre de co-proprétaires présents et le nombre de voix représentées, sauf dans les cas où l'unanimité est requise.

Article 30- Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

Trimestriellement, le gérant enverra aux co-proprétaires leurs comptes particuliers.

Les co-proprétaires signaleront au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 31- Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits dans un registre spécial et signés par le Président, les assesseurs et les propriétaires qui en font la demande.

Tout co-proprétaire peut consulter le registre ainsi que les autres archives de l'immeuble; il peut en prendre copie, sans déplacement et en présence du gérant qui en a la garde.

SECTION III.

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

1- ENTRETIEN ET REPARATIONS. 36

Article 32- Chaque des propriétaires contribuera proportionnellement à sa part, telle qu'elle est fixée à l'article six, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

à l'exception des dépenses relatives à l'ascenseur.

Article 33- Le régime ci-dessus fixé par l'article 32 pour la répartition des dépenses, souffrira une exception en ce qui concerne les dépenses d'entretien et d'utilisation en général de l'ascenseur.

Pour les dépenses d'entretien et d'utilisation de l'ascenseur, notamment la consommation de courant nécessaire, l'entretien, les assurances et toutes autres dépenses généralement quelconques, chacun des propriétaires contribuera dans les proportions suivantes à ces dépenses:

L'appartement type A au premier étage : trois cent soixante six/dix-millièmes.	366
L'appartement type B au premier étage : deux cent cinquante six/dix-millièmes.	256
L'appartement type C au premier étage : cent trente six/dix-millièmes.	136
L'appartement type C au deuxième étage : cent trente huit/dix-millièmes.	138
L'appartement type C au troisième étage : cent quarante/dix-millièmes.	140
L'appartement type C au quatrième étage : cent quarante deux/dix-millièmes.	142
L'appartement type C au cinquième étage : cent quarante quatre/dix-millièmes.	144
L'appartement type D au premier étage : deux cent nonante six/dix-millièmes.	296
L'appartement type D au second étage : deux cent nonante huit/dix-millièmes.	298
L'appartement type D au troisième étage : trois cents/dix-millièmes.	300
L'appartement type D au quatrième étage : trois cent deux/dix-millièmes.	302
L'appartement type D au cinquième étage : trois cent quatre/dix-millièmes.	304
L'appartement type E au premier étage : cent quatre vingt huit/dix-millièmes.	188
L'appartement type E au second étage :	