

Le 17.4.1966

Répertoire n° 7453.

RESIDENCE C A R L T O N.

A C T E - D E - B A S E.

L'an mil neuf cent soixante six, le *quatorze avril*
A Lessines, en l'étude,

Par devant Maître Jean CAYPHAS, docteur en droit, Notaire
de résidence à Lessines,

a comparu :

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée, dénommée
" LES ENTREPRISES DEHASSE ", dont le siège est établi origi-
nairement à Forest Bruxelles, Boulevard Guillaume Van Haelen
n°180 et actuellement à Uccle, Avenue Coghen n°216 et dont
les statuts ont été arrêtés suivant acte reçu par le Notaire
Steenbruggen à Forest, le onze juin mil neuf cent cinquante
trois, publiés aux annexes au Moniteur Belge du deux juillet
mil neuf cent cinquante trois, numéro 16.900, inscrite au Ré-
gistre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 246.141, sta-
tuts modifiés suivant procès-verbal du dit Notaire Steenebrug-
gen, du dix neuf novembre mil neuf cent soixante quatre, pu-
bliés aux annexes au Moniteur Belge le cinq décembre mil neuf
cent soixante quatre, sous le numéro 34.416.

La dite société représentée par Monsieur René Dehasse, ar-
chitecte, demeurant à Uccle, Avenue Coghen n°216, agissant en
sa qualité de seul gérant de la société, appelé à ces fonc-
tions lors de l'assemblée générale extraordinaire susdite du
dix-neuf novembre mil neuf cent soixante quatre, ayant tous
les pouvoirs nécessaires pour engager la dite société aux ter-
mes de l'article treize des statuts.

Laquelle société représentée comme dit est, a requis le No-
taire soussigné de dresser l'acte de base du complexe immobi-
lier qu'elle se propose de faire ériger et dont question ci-
après.

Cet acte de base est divisé en quatre chapitres, savoir :

Chapitre I. Préambule.

Chapitre II. Division de l'immeuble.

Chapitre III. Exposé Général.

Chapitre IV. Statut réel.

CHAPITRE I. PREAMBULE.I. Description des biens.Ville de Bruxelles - deuxième district.

a) Une parcelle de terrain située à front de la rue François Lesnino où elle présente d'après titre une façade de onze mètres contenant en superficie d'après titres de propriété un are quatre vingt quatre centiares nonante huit dma, connue au cadastre section D n°133/T et 133/A pour une contenance de un are septante et un centiares.

b) Une parcelle de terrain située à l'angle de la rue François Lesnino et de la Rue de la Briqueterie où elle présente d'après titre des façades respectives de trois mètres vingt deux centimètres et treize mètres trente quatre centimètres avec un pan coupé à l'intersection de ces deux rues de trois mètres et une contenance approximative de quatre vingt huit centiares septante et un dma, connue au cadastre section D n°133/W pour une contenance de quatre vingts centiares.

Origine de la propriété.

Ces biens appartiennent à la société comparante pour les avoir acquis de 1) Madame Joanna Sylvie Coppens, sans profession, veuve de Monsieur Eugène Clément Pierre Jean Bogaert à Bruxelles, 2) a) Monsieur Pierre Emmanuel Eugène Jean Bogaert, directeur de société à Wemmel - b) Madame Reine Augusta Eggénie Jeanne Bogaert, sans profession épouse de Monsieur Fernand Coomans, ensemblier à Bruxelles - c) Monsieur Louis Edgard Eugène Jean Bogaert, directeur de société à Wemmel, d) Monsieur Paul Remi Blanc Jean Bogaert, industriel à Castres (France) et e) Le Révérend Père Marcel Eugène Sylvain Jean Bogaert à Wépion, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire soussigné à l'intervention du Notaire Moyersoën à Bruxelles, le treize décembre mil neuf cent soixante cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt neuf décembre mil neuf cent soixante cinq, au volume 6051 n°30.

Ces biens appartenant aux conjoints Bogaert, savoir :

Celui décrit sub n°-) appartenait originellement à Monsieur Eugène Clément Pierre Jean Bogaert, ci-après nommé et à son épouse Madame Joanna Sylvie Coppens, prénommée, pour

avoir été adjudgé sous les lots trois et quatre avec une plus grande superficie au dit Monsieur Eugène Bogaert, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive clôturé par le Notaire Joseph Alphonse Marie Bombeek à Bruxelles en date du vingt trois novembre mil neuf cent trente deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt sept décembre suivant, au volume 2100 n°14.

Monsieur Eugène Clément Pierre Jean Bogaert en son vivant directeur de sociétés, époux de Madame Joanna Sylvie Coppens, demeurant à Bruxelles, est décédé intestat à Bruxelles, le douze juin mil neuf cent quarante huit, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses cinq enfants les vendeurs prénommés sub n°2 a.b.c.d.e.

Monsieur & Madame Bogaert Coppens étaient mariés sous le régime de la séparation de biens avec adjonction d'une société d'acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Alfred Ectors, ayant résidé à Bruxelles, le dix neuf août mil neuf cent vingt, lequel contrat contient notamment que tous les biens meubles et immeubles dépendant de la société d'acquêts appartiendront au conjoint survivant pour moitié en pleine propriété et moitié en usufruit.

Le bien décrit sub b) appartient en propre à Madame Joanna Sylvie Coppens, prénommée, pour l'avoir acquis pendant son veuvage de Monsieur Charles Henri Hablützel, technicien en chauffage central époux de dame Simone Elisa Beersaerts, demeurant à Saint Josse ten Noode, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires Jacques Moyersoën, prénommé et Léon Vanderkeulen à Schaerbeek, le vingt quatre mars mil neuf cent cinquante cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le cinq mai suivant au volume 4533 n°14.

2. Plans - Construction.

La société comparante a fait établir les trois plans du complexe immobilier qu'elle se propose d'ériger sur les terrains dont question ci-dessus.

Ces plans ont été approuvés par les dites autorités en date du

Les plans dont question ci-dessus sont signés, ne varietur par l'architecte, la société comparante et le Notaire soussi-

gné et resteront annexés aux présentes.

CHAPITRE II. DIVISION DE L'IMMEUBLE.

La société comparante déclare vouloir placer l'immeuble dont question sous le régime de la Loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre. Elle déclare en outre division l'immeuble sur la base des plans ci-annexés.

Le bien, objet des présentes, se composera de :

Treize boxes de garage portant les numéros : un - deux - trois - quatre - cinq - six - sept - huit - neuf - dix - douze - treize et quatorze, dont sept boxes de garage au rez de chaussée à front de la Rue Lesnino et de la Rue de la Briquetterie étant les numéros un - deux - trois - quatre - cinq - six et sept , et six boxes de garage aux sous sols étant les numéros : huit - neuf - dix - douze - treize et quatorze.

Et d'autre part quinze appartements à raison de trois par étage respectivement au premier - deuxième - troisième - quatrième et cinquième étage.

Cet exposé étant fait, la société comparante agissant en nom personnel et se portant fort pour les futurs propriétaires a requis le Notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit le règlement de copropriété et le statut réel de l'immeuble à ériger sur le terrain ci-dessus décrit, immeuble non encore numéroté et qui sera dénommé "RESIDENCE CARLTON".

CHAPITRE III. EXPOSE GENERAL.

Article un. Faisant usage de la faculté prévue à l'article 557.Bis du Code Civil, la société propriétaire a établi ainsi qu'il suit le statut réel 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, actuels ou futurs, elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article deux. Il sera en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelques titres que ce soit un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'

immeuble et au détail de la vie en commun, le quel règlement n'est pas de statuts réels et est susceptible de modification dans les conditions qu'il indique.

Ces conditions et modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les dédants de droits de propriété et de jouissance sur une partie de l'immeuble.

Article trois. Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété.

CHAPITRE IV. STATUT REEL.

Article quatre. Copropriété indivise et propriété privative.

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

Les parties privées sont dénommées " Appartement ".

Article cinq. Les parties communes sont divisées en mille millièmes, attribuées aux appartements et garages dans la proportion ci-après spécifiée.

Cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quels que soient les modifications apportées dans les parties privées par améliorations, embellissements ou autrement.

Article six. L'immeuble à ériger comportera un rez de chaussée et cinq étages et aux sous sols des garages - une chaufferie et une cabine de transformation électrique.

Aux sous sols : Six boxes de garage numérotés huit - neuf dix - douze - treize et quatorze - un emplacement pour une cabine de transformation électrique - un local pour les compteurs - un local pour la chaufferie et une rampe pour voitures

Au rez de chaussée : Sept garages portant les numéros un - deux - trois - quatre - cinq - six et sept dont trois en façade à la rue Lesnino - numéros un - deux et trois - le numéro quatre à l'angle de la rue Lesnino et de la rue de la Briquetterie et trois à la rue de la Briquetterie numéros cinq - six et sept.

Ces treize garages comprennent chacun :

En propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

En copropriété et indivision forcée :

Une quotité indivise des parties communes c'est à dire les terrains et éventuellement les murs mitoyens et la cour et ce dans les proportions suivantes, savoir :

Garages numéros un - deux - trois : chacun dix/millièmes.

Garage numéro quatre : quatorze/millièmes.

Garages numéros cinq - six - sept - huit - neuf - dix - douze - treize et quatorze : chacun neuf/millièmes.

Total garages : cent vingt cinq/millièmes.

A chaque étage : trois appartements par étage connus sous la numérotation suivante :

Appartement A : côté Rue Lesnino.

Appartement B : angle Rue Lesnino et Rue de la Briquetterie.

Appartement C ; côté de la Rue de la Briquetterie.

Soit donc :

I.A.	I.B.	I.C.
2.A.	2.B.	2.C.
3.A.	3.B.	3.C.
4.A.	4.B.	4.C.
5.A.	5.B.	5.C.

Chaque appartement A comprend : en façade vers la rue Lesnino : living - cuisine - hall et deux chambres avec bains et terrasse vers l'arrière, et W.C.

Chaque appartement B comprend: à l'angle de la rue Lesnino et rue de la Briquetterie : living avec balcon - vers la rue Lesnino : cuisine avec hall et vers la rue de la Briquetterie : une chambre à coucher avec bains et WC?

Chaque appartement C comprend : à front de la Rue de la Briquetterie : living avec cuisine suivis par l'arrière par hall - deux chambres à coucher avec bains - WC.

Chaque appartement avec une cave aux sous-sol.

Il est attribué aux appartements ainsi numérotés les quotités ci-après des parties communes de l'immeuble, savoir :

Au premier étage :

Appartement I.A : soixante six/millièmes. 66/1.000 -

Appartement I.B : cinquante deux/millièmes. 52/1.000 -

Appartement I.C : cinquante sept/millièmes. 57/1.000 -

Au deuxième étage :

Appartement 2.A : soixante six/millièmes.	66/1.000 -
Appartement 2.B. cinquante deux/millièmes.	52/1.000 -
Appartement A.C : cinquante sept/millièmes.	57/1.000 -
<u>Au troisième étage.</u>	
Appartement 3.A.: soixante six/millièmes.	66/1.000 -
Appartement 3.B.: cinquante deux/millièmes.	52/1.000 -
Appartement 3.C.: cinquante sept/millièmes.	57/1.000 -
<u>Au quatrième étage.</u>	
Appartement 4/A : soixante six/millièmes.	66/1.000 -
Appartement 4.B.: cinquante deux/millièmes.	52/1.000 -
Appartement 4.C.: cinquante sept/millièmes.	57/1.000 -
<u>Au cinquième étage :</u>	
Appartement 5.A : soixante six/millièmes.	66/1.000 -
Appartement 5.B : cinquante deux/millièmes.	52/1.000 -
Appartement 5.C : cinquante sept/millièmes.	<u>57/1.000 -</u>
Total : huit cent septante cinq millièmes.	875/1.000 -

Ce qui avec les cent vingt cinq millièmes des garages donne : mille/ millièmes.

En outre, sans qu'il y soit affecté de millièmes chaque appartement a droit à une cave située au niveau des sous sols et numérotées de un à quinze.

Article sept. Choses Communes.

Les parties communes de l'immeuble comprennent :

- 1°) Les terrains dont question ci-dessus décrits au préambule sub a) et b).
- 2°) Les gros murs de pourtour de la maison, mitoyens ou dépendant exclusivement de l'immeuble, les gros murs en béton, de refend et les murs de la courette ou de gaines d'aération, toute l'ossature de l'immeuble, les têtes des cheminées et leurs gaines, les ornements des façades non compris les balcons, balconnets, garde-corps des fenêtres, les abat-jour ou jalousies ainsi que les volets, ainsi qu'au niveau du rez de chaussée un emplacement pour les compteurs à eau - gaz et électricité et aux sous sols l'emplacement d'une cabine de transformation d'électricité.
- 3°) Reste également partie commune : l'entrée carrossable se trouvant au rez de chaussée et donnant accès aux sous sols qui est également considérée comme partie commune.

- 4°) Le toit et sa charpente à l'exception des chassiss, tabatières ou lucarnes qui éclairaient directement une propriété privative.
- 5°) Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères ou autres.
- 6°) L'installation des canaux disposés pour le tout à l'égout
- 7°) Les tuyaux de descente des W.C.
- 8°) Les colonnes montantes amenant l'eau, le gaz et l'électricité, le chauffage central aux divers étages, à l'exception des canalisations particulières à chaque appartement.
- 9°) Les installations d'électricité pour l'éclairage des vestibules et des escaliers.
- 10) Les escaliers de lamaison, celui des caves, la porte communes des caves, les caves des divers escaliers ou ascenseurs.
- 11°) La cave des appareils de chauffage central, celle du combustible et celle des compteurs indiqués comme tels au plan.
- 12°) Les appareils de chauffage central, d'eau chaude et leurs accessoires.
- 13°) L'ascenseur.
- 14°) Les tapis et paillasons d'entrée et du vestibule.
- 15°) Les trémies d'évacuation des déchets ménagers.
- 16°) La boîte à déchets dite " Poubelle " dans laquelle les personnes habitant l'immeuble devront déposer les déchets ménagers une heure au moins avant l'heure fixée par le règlement communal pour leur enlèvement.
- 17°) Les voutes des caves.

En un mot toutes les parties déclarées communes, soit par la loi, soit par les usages ou par décisions de tous les copropriétaires, l'énumération faite plus haut ne peuvent être considérées comme limitative.

La partie privative comprend nécessairement l'appartement entier avec sa cave et dépendances quelconques suivant l'indication des plans.

OBSERVATION.

A) Avant et au cours de la construction de l'immeuble, l'architecte a le droit d'apporter aux plans toutes les modifications qu'il juge utile, ainsi que celles qui seraient exigées par les services administratifs compétents.

B) Dès l'immeuble terminé, les choses communes et tout ce qui concerne l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiées qu'avec le consentement de la majorité relative des copropriétaires de l'immeuble votant dans les conditions qui seront indiquées plus loin.

C) Dès cette époque, les garde-corps, les fenêtres, balcons balconnets, les abat-jour ou jalousies, les volets et les persiennes qui ne font cependant pas partie des choses communes ne pourront être modifiées, même au point de vue peinture qu'avec le consentement de la majorité relative des copropriétaires.

Article huit. Destination des choses communes.

Les parties communes, notamment le trottoir, les vestibules les escaliers en tout temps ainsi que l'ascenseur et les couloirs des caves seront maintenus libres et en constant état de propriété, ils ne pourront jamais être mis en mauvais état. Il ne pourra jamais être mis aucun crochet ou porte-manteau dans les cages d'escaliers.

Il ne pourra être ni pendu, ni secoué ni brossé de tapis ou objet quelconque par aucune fenêtre ni dans l'escalier ni aux terrasses.

Article neuf. Destination des différentes parties de la maison.

Les divers appartements ne pourront être affectés qu'à des habitations bourgeoises. Ils ne pourront être utilisés à l'usage d'atelier, commerce, industrie ou dépôt quelconque.

Toutefois, les appartements dont il s'agit pourront être affectés à l'usage d'études d'officiers ministériels, cabinets d'avocats, d'architectes, médecins, dentistes, ou autres bureaux de ce genre.

Une simple plaque de cuivre ne dépassant pas quinze centimètres sur trente centimètres indiquant la profession exercée pourra être placées près de la porte d'entrée sur la rue.

Il ne pourra jamais être loué de chambres garnies.

Les propriétaires ne pourront louer leurs appartements qu'à des personnes de bonnes vies et moeurs. Les chiens et autres animaux domestiques ne seront qu'exceptionnellement tolérés dans la maison.

Ils devront être tenus en laisse dans les escaliers et ascenseur. Tous dégâts ou préjudices causés par les animaux demeureront bien entendu à la charge de leur propriétaire. Le gérant pourra supprimer cette tolérance si elle donnait lieu à des abus.

Il ne pourra jamais être cassé de bois ou de charbon dans les appartements. Il ne pourra jamais être fait d'étendage de linge aux fenêtres ou balcons ou y être suspendu d'autres objets tant vers la rue que vers la cour commune.

Il ne devra jamais être jeté dans la cour ni eau, ni détritus ni immondices quelconques.

Ces conditions devront être imposées par les propriétaires ou leurs locataires.

Les propriétaires des locaux où se trouvent les canalisations quelconques devront souffrir sans indemnité la servitude des réparations à effectuer. Ces réparations sont naturellement faites aux frais communs, les caves ne pourront jamais être vendues à d'autres personnes qu'aux copropriétaires de l'immeuble.

Article dix. Dispositions communes à tous les copropriétaires. Chaque propriétaire pourra faire à ses frais dans les portions de l'immeuble lui appartenant et même sur les parties communes tous travaux se rapportant à la distribution et à l'agrément intérieur des portions lui appartenant pourvu que ces travaux n'affectent rien la solidité de l'édifice ou ne portent un trouble considérable et direct à la jouissance de l'un ou de l'autre copropriétaire.

Il pourra faire tous travaux et innovation qu'il jugera convenable pourvu qu'il ne change pas la disposition des choses communes. Il pourra également pratiquer dans les murs mitoyens toutes les ouvertures qu'il lui plaira pour faire communiquer les portions de la maison dont il sera propriétaire avec d'autres contigues, à la condition de respecter les gaines de cheminées et l'ossature de l'immeuble.

Dans tous les cas, il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et si les travaux exécutés nécessitent le percement des murs de soutien, il ne pourra le faire sans avoir demandé l'autorisa-

tion préalable de l'assemblée des copropriétaires et les travaux ne pourront être entrepris que sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les vacations resteront à sa charge.

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs ou personnel chargé de surveiller, conduire ou faire des réparations.

Les copropriétaires auront chacun la propriété d'une boîte aux lettres au vestibule, chaque propriétaire devra faire graver son nom sur une plaque de cuivre accolée à sa boîte aux lettres:

Ces boîtes ne devront être placées ni modifiées, elles devront toujours être uniformes comme dimension, forme et couleur et seront en cas de besoin, remplacée aux frais de leur propriétaire par d'autres absolument semblables.

ASSURANCES :

L'assurance de toutes les parties communes et privatives de l'immeuble contre l'incendie; la chute de la foudre, les explosions provoquées par le gaz; les incendies, causés par l'électricité, les recours éventuels des occupants de l'immeuble l'un contre l'autre; de même que le recours des voisins des autres immeubles s'il y a lieu, sera contractée par les soins du constructeur pour une durée de dix ans, à reprendre par la gérance, savoir :

Pour tous les copropriétaires en ce qui concerne les parties communes et pour chacun d'eux en ce qui concerne sa partie privative, le tout d'après les bases à arrêter par l'assemblée générale.

Les primes seront acquittées par les soins du gérant et réparties entre les propriétaires au prorata de la part indivise.

Tout propriétaire est libre de faire majorer par le gérant le montant des assurances qui concerne spécialement sa propriété mais il devra supporter seul les suppléments de prime pouvant résulter des majorations requises.

Dans les mêmes conditions seront faites :

- A) Une assurance pour les risques d'accident pouvant être occasionné à quiconque par suite de l'usage de l'ascenseur.
- B) Une assurance contre les accidents du travail pour la femme d'ouvrage et éventuellement pour le chauffeur, hommes de peine et autres agents de service. Le montant de ces diverses assurances sera également déterminé par l'assemblée générale.

Chacun des propriétaires aura droit de se faire remettre une copie des diverses polices le concernant.

Chacun des propriétaires doit faire assurer personnellement son mobilier et tous objets pouvant lui appartenir et qui se trouveront dans l'immeuble.

En cas de sinistre, les indemnités allouées du chef de la police générale seront encassées par le gérant en présence d'un des copropriétaires désigné à cet effet par une assemblée générale extraordinaire qui décidera, en même temps l'usage qui sera fait des fonds en attendant leur utilisation définitive laquelle sera réglée comme suit :

- A) Si le sinistre est partiel, la reconstruction se fera sous la surveillance du gérant qui paiera les travaux à l'aide des indemnités. Si les indemnités sont insuffisantes pour payer la totalité des travaux le surplus devra être mis à charge de tous les copropriétaires au prorata des dégâts matériels immobiliers subis par chacun d'eux suivant les sommes arrêtées pour ces dégâts par la Compagnie d'Assurance, soit par accord amiable, soit par décision de justice, sauf éventuellement tels recours que de droit.

Si au contraire le coût des travaux est inférieur à l'indemnité la ristourne sera faite à tous les copropriétaires également au prorata des dégâts matériels immobiliers subis par eux/.

- B) Si le sinistre est total, l'indemnité sera consacrée à reconstruire l'immeuble à moins qu'une assemblée générale extraordinaire n'en décide autrement à l'unanimité. Dans ce cas, l'indemnité et le prix de vente du terrain et des ruines seront réparties entre les propriétaires au prorata de leur part.

Ainsi qu'il est dit plus haut, chaque propriétaire aura - toujours la faculté de contracter à ses frais une assurance supplémentaire s'il trouve l'assurance générale insuffisante et si, ayant fait dans sa propriété privative des travaux qui en augmentent la valeur, il désire se couvrir pour ce supplément.

En cas de sinistre l'indemnité supplémentaire résultant de cette assurance spéciale appartiendra en entier à l'assemblée et les dégâts couverts par cette même assurance n'entreront pas en ligne de compte dans le calcul de répartition des autres indemnités. Le constructeur de l'immeuble aura le droit de contracter les premières assurances et celles-ci devront être continuées par les copropriétaires de l'immeuble.

Article douze. Le gérant ou syndic devra assurer de la manière qu'il jugera convenable par femme de charge ou autrement l'entretien et le nettoyage des parties communes.

Ce service devra laver les escaliers, vestibules et corridors tous les jours aux heures qui lui seront fixées au moins une fois par semaine. Il assurera l'enlèvement des déchets ménagers déposés dans la poubelle. Il entretiendra les poignées et ferrures des portes des vestibules, plaques des boîtes aux lettres.

Il devra entretenir les parties de l'immeuble qui lui seront confiées, en parfait état de propreté. Il assumera l'entretien de l'immeuble et aura la surveillance et l'entretien des calorifères. Il devra se conformer à tous ordres qui lui seront donnés par le gérant.

Article treize. Eclairage des vestibules - des escaliers et des couloirs des caves.

Les vestibules, les escaliers et les couloirs des caves seront éclairés à l'électricité.

Article quatorze. Charges communes.

Seront considérés comme charges communes à la charge soit de tous les propriétaires toutes les charges relatives aux portions de l'immeuble, choses ou objets affectés à des services ou des usages communs, ce qui comprendra notamment : les dépenses d'entretien de réparation, de reconstruction des choses communes.

L'entretien du tout à l'égoût, les frais des divers couts

communs. La rétribution allouée éventuellement au gérant. La partie de l'impôt foncier ou autres contributions et taxes d'application et s'appliquant exclusivement aux choses communes.

Les frais d'éclairage des vestibules, des escaliers et des couloirs des caves. Les frais de la boîte à déchets dite " Poubelle ". Les frais des ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de la maison. Les frais d'entretien de réparation de réfection des ascenseurs, l'entretien et le remplacement des tapis et paillassons, des escaliers - entrées des vestibules.

Ces charges seront supportées par les copropriétaires dans les portions indiquées à l'article suivant. Toutefois, les réparations des ballustrades ou garde-corps, des balconnets, balcons et fenêtres, des persiennes et volets ainsi que des lucarnes, châssis ou tabatières seront payées par leur propriétaire respectif.

Dans les cas où un propriétaire augmenterait les charges communes, pour son profit ou son agrément, il en supporterait seul cette augmentation. Pour faire face aux dépenses communes, chaque propriétaire avancera au gérant une somme de deux mille francs à titre de provision pour faire face à ses dépenses. Par suite le remboursement des dépenses se fera entre les mains du gérant au début de chaque trimestre. Les copropriétaires de garages, uniquement, ne doivent pas intervenir dans les frais d'entretien et de consommation électrique de l'ascenseur, de même que dans l'entretien de la cage d'escalier et du hall d'entrée et sans la consommation d'électricité de la minuterie. Tous ces frais seront répartis entre les copropriétaires d'appartement au prorata de leur nombre de millièmes augmenté proportionnellement, comptetenu du fait ci-dessus.

Article quinze. Contributions aux charges communes.

Les charges communes de toutes natures à l'exception de celles relatives aux frais d'entretien, de réparations, de réfection et de remplacement des installations de chauffage central et distribution d'eau chaude, des ascenseurs, escaliers, tapis et paillassons se répartiront entre tous les

copropriétaires au prorata de la part indivise qu'ils possèdent dans le sol de l'immeuble, sauf ce qui sera dit ci-après à l'article seize.

Article seize. Répartition des charges relatives au chauffage central et à l'ascenseur.

Le combustible est acheté par le syndic au titre de frais communs et chaque propriétaire paiera au syndic en proportion de ce qui sera révélé par le compteur de chaleur de chaque appartement. Le chauffage de l'immeuble commencera en principe le premier octobre de chaque année et se terminera le quinze avril suivant, sauf décision de la majorité relative des copropriétaires, décision qui leur sera donnée par le gérant de l'immeuble.

Dans tous les cas, les frais d'entretien des appareils de chauffage central ou des calorifères, ceux de leurs réparations et de leurs réfections qui pourraient devenir nécessaires par la suite seront supportés par les copropriétaires dans les portions indiquées ci-dessus pour la répartition de la consommation. Les frais d'entretien des ascenseurs, ceux de leurs réparations et réfections, les frais d'entretien, de réparations et de réfections des escaliers, ainsi que des copropriétaires au prorata du nombre de millièmes des parties communes dont ils sont propriétaires.

Dans les frais d'entretien des ascenseurs sont compris les frais occasionnés par leur service comme la consommation d'électricité, les primes d'assurance contre les accidents, l'éclairage des cages d'escaliers et d'ascenseur etc...

En ce qui concerne les frais généralement quelconques de l'ascenseur, contrairement à la règle générale, ceux-ci seront supportés par les propriétaires d'appartement des étages à l'exclusion des propriétaires des garages.

Article dix sept. Gérance.

La surveillance générale de l'immeuble, l'organisation de son entretien, l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes seront confiées aux soins d'un gérant pris parmi les divers propriétaires ou en dehors d'eux et élu par les copropriétaires qui auront, soit pour cette élection, soit pour le règlement des affaires communes le nombre des voix

indiqué à l'article dix neuf ci-après. A défaut du gérant élu dès l'occupation d'un appartement l'architecte de l'immeuble aura le droit de charger une tierce personne de la gérance de l'immeuble.

La révocation du gérant aura lieu le cas échéant à la majorité des propriétaires votant comme il va être dit à l'article suivant.

Le gérant devra veiller au bon état d'entretien des portions de l'immeuble, choses ou objets affectés à des usages ou des services communs. Il devra notamment donner tous ordres qu'il jugera nécessaires pour l'entretien de l'immeuble? Il pourra faire exécuter tous travaux jugés par lui indispensable pour autant que leur coût ne dépasse pas deux mille frs.

Pour toutes réparations dont le montant serait supérieur à cette somme, il lui appartiendra de demander l'accord des copropriétaires.

Il fera également exécuter toutes réparations ordonnées par une assemblée des copropriétaires. Il répartira entre ces derniers le montant des dépenses communes dans les proportions ci-dessus indiquées et centralisera les fonds pour les verser à qui de droit.

Les appointements du gérant seront fixés par l'assemblée générale des copropriétaires et à la majorité qui sera indiquée ci-après, les propriétaires ne pourront jamais s'opposer aux travaux d'entreprise et d'entretien que le gérant jugera utile ni contester les réparations qu'il aura fait exécuter sur les bases des articles ci-dessus.

Le gérant pourra provoquer l'assemblée des copropriétaires aux époques fixées, il devra aussi le faire lorsqu'il en sera requis par le ou les propriétaires possédant ensemble au moins quarante pour cent des voix.

Article dix-huit. Assemblée générale des copropriétaires.

Les décisions relatives aux choses communes et la nomination du gérant seront prises par les propriétaires réunis en assemblée générale aux jours, heures et lieux fixés par le gérant.

Dans les réunions qui auront lieu à cet effet chaque propriétaire aura un nombre de voix égal à l'importance de la quotité qu'il possède dans le sol de l'immeuble. Toutefois, l'

unanimité est toujours nécessaires lorsqu'il s'agit de modifier la répartition des charges.

Tous les propriétaires seront convoqués à l'assemblée générale par lettre recommandée ou par lettre ordinaire remise contre récépissé, lettre indiquant les motifs de la réunion et remise au moins cinq jours d'avance. En cas d'indivision d'un appartement entre plusieurs personnes, mêmes mineures ou incapables, des dernières ou leurs représentants légaux ou judiciaires seront tous convoqués, mais ils devront se mettre d'accord pour se faire représenter par l'un d'entre eux qui aura seule voix délibératrice.

Si un appartement a une personne pour l'usufruit et à une autre personne pour la nue propriété, l'usufruit et le nu-propriétaire seront tous deux convoqués à l'assemblée générale. L'usufruitier aura seule voix délibératrice, sauf lorsqu'il s'agira de grosses réparations ou transformations pour lesquelles le nu-propriétaire aura seule voix délibératrice.

Dans tous les cas, celui du nu-propriétaire ou de l'usufruitier qui n'aura pas voix délibératrice aura voix consultative. Le copropriétaire qui ne pourra assister à la réunion ne pourra se faire représenter que par un mandataire copropriétaire lui même ou par le gérant.

Les décisions de l'assemblée générale seront valablement prises sauf ce qui va être dit à l'article dix-neuf ci-après à la majorité des propriétaires convoqués, quelque soit le nombre des propriétaires présents ou représentés. Les décisions régulièrement prises obligeront tous les propriétaires même absents, dissidents ou incapables. Les décisions de l'assemblée générale seront constatées par des procès-verbaux inscrits par le gérant sur un registre spécial, les procès-verbaux seront signés par tous les propriétaires présents à l'assemblée. Tout propriétaire aura le droit de se faire délivrer une copie des procès-verbaux certifiés conformes par le gérant. Dans le cas où le gérant ne convoquerait pas l'assemblée soit aux époques fixées, soit lorsqu'il en serait requis comme il est dit plus haut, la convocation pourra être faite par le propriétaire du plus grand nombre de voix et en cas d'égalité par le propriétaire le plus ancien ou le plus âgé.

Article dix-neuf: Cas imprévus - difficultés - modifications. Les conditions de jouissance et de copropriété n'auront pas été prévues au présent règlement seront réglées par le Code Civil et, à défaut de ce dernier par décision des copropriétaires réunissant cinquante pour cent des voix.

Le présent règlement de copropriété ne pourra être modifié en ce qui concerne la destination de la maison et la création d'ouvertures nouvelles dans les murs de façade sur la rue qu'à l'unanimité des propriétaires. En ce qui concerne la répartition des charges que du consentement de tous les propriétaires supportent les charges ou qui devraient supporter les charges dont la modification de la répartition serait demandée.

En cas de désaccord les difficultés seraient soumises à un arbitre choisi par les propriétaires convoqués et votant dans les conditions stipulées ci-dessus.

Article vingt: Exécution:

Le présent règlement de copropriété sera obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs de la maison.

En conséquence, il devra être inséré ou simplement rappelé dans tous les contrats d'aliénation qui seront consentis par eux ainsi que dans tous les baux d'une partie quelconque de la maison mais seulement en ce qui concerne la police de l'immeuble.

Dans chaque contrat d'aliénation, l'acquéreur devra accepter sans réserve les clauses du présent règlement.

Dans chacun de ces contrats d'aliénation, les parties devront faire élection de domicile attributive de juridiction à Bruxelles:

Tout conflit entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le gérant sera soumis à l'appréciation de l'assemblée générale des copropriétaires qui statuera définitivement.

Celui qui ne se conformera pas aux décisions de l'assemblée sera passible de tous dommages et intérêts.

Réserve de mitoyenneté:

La société comparante se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune

des fonds limitrophes sous les modalités stipulées ci-dessus reprises à l'acte d'achat.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre aux vendeurs de toucher à leur profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, les vendeurs ont le droit de procéder, seul au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour les vendeurs, ni l'obligation de contribuer à l'entretien, ni la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs ni aucune responsabilité quelconque.

Si, pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages - intérêts.

DONT ACTE.

Fassé à Lessines, en l'étude,

L'an mil neuf cent soixante six, le *quatorze avril*.

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

Suivent les signatures.

*Enregistré dit acte au bureau de Lessines le 17.4.1966.
vol. 510 folio 27, case 1. Recu cent fr.
Le Receveur (-) A. Etienne.*

Pour copie conforme