

10.11. - A 30 H 10-4 10
4 44 4 46

N° 28221. ACTE DE BASE Du: 2 juin 1967.

L'an mil neuf cent soixante-sept.

Le deux juin

Devant Maître Jacques VAN WETTER, Notaire à Ixelles, et Maître Guy MOURLON-BEERNAERT, Notaire à Bruxelles.

A *Il s'agit de deux défenses successives*

ONT COMPARU :

I. Monsieur Fabrizio-Pierre Marquis MASSONI, docteur en droit, né à Bagno-à-Ripoli (Florence-Italie), le quatorze novembre mil neuf cent vingt-trois, demeurant à Uccle, 157, avenue Defré.

DE PREMIERE PART.

II. Monsieur Zélik-Moïse KRUCH, entrepreneur, né à Bruxelles, le huit août mil neuf cent trente-huit, demeurant à Forest-Bruxelles, avenue Mozart, numéro 16.

DE DEUXIEME PART.

Lesquels comparants ont requis les notaires sous-signés de dresser l'acte de base de l'immeuble, dont il sera question ci-après.

Cet acte de base est divisé en neuf chapîtres, étant :

- CHAPITRE UN - EXPOSE.
- CHAPITRE DEUX - RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION-AUTORISATION DE BATIR.
- CHAPITRE TROIS - REGLEMENTATION DU DROIT D'ACCESSION.
- CHAPITRE QUATRE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.
- CHAPITRE CINQ - IDENTIFICATION DES APPARTEMENTS, GARAGES ET EMPLACEMENTS DE PARKING
- CHAPITRE SIX - CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES.



[Handwritten signature]

K 375501



Penna Justit

à l'inst. de

[Handwritten signature]

CHAPITRE SEPT - CONTRAT DE VENTE.

CHAPITRE HUIT - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE NEUF - DIVERS.

CH A P I T R E U N .

E X P O S E

1. DESCRIPTION DES BIENS.

Monsieur Fabrizio-Pierre Marquis Massoni, préqualifié, est propriétaire des biens ci-après décrits :

COMMUNE D'UCCLE.

a) Un terrain à bâtir, sis à front de l'avenue de l'Observatoire, où il présente, d'après titre et mesurage, un développement de façade de quarante-deux mètres quarante-six centimètres, cadastré ou l'ayant été section C, numéro 286/s/12/partie, contenant en superficie, d'après titre et mesurage, quinze ares.

b) Un terrain à bâtir sis à l'angle de l'avenue de l'Observatoire et de l'avenue Defré, où il présente, d'après titre et mesurage, des façades respectives de soixante mètres deux centimètres et de trente-cinq mètres trente centimètres, avec un pan coupé de seize mètres, cadastré section C, numéro 286/s/12/partie, contenant en superficie, d'après titre et mesurage, dix-huit ares nonante centiares cinquante-trois dixmilliares.

MESURAGE - PLAN.

Telles que ces parcelles figurent sous les lots un et deux au plan avec procès-verbal de mesurage, dressé le vingt-cinq novembre mil neuf cent soixante-cinq, par Monsieur Alexandre Fabry, géomètre-expert immobilier, à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, rue Capouillet, numéro 14, dont une copie restera ci-annexée après avoir été signée "ne varietur" par les parties et Nous, Notaires.

2. ORIGINE DE PROPRIETE.

Originellement, les biens prédécrits appartenant à Madame Rose-Eugénie May, veuve de Monsieur Léo Errera, pour lui avoir été attribués, avec d'autres, dans un acte de partage, reçu par le notaire Van Halteren, à Bruxelles, le vingt-neuf mai mil neuf cent dix-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix juillet suivant, volume 212, numéro 12.

Madame Veuve Errera-May, est décédée à Uccle, in-testat, le vingt-neuf avril mil neuf cent trente-quatre, laissant pour seuls héritiers légaux, ses trois enfants, étant : 1) Madame Louise-Marie-Edwige Errera, sans profession, veuve de Monsieur Pierre-Marius-Jean-Baptiste-Henri-Paul Marquis Massoni, à Uccle ; 2) Monsieur Alfred-Jacques-Joseph-Harold Errera, à Ixelles ; et 3) Madame Ida-Jeanne-Henriette-Eugénie Errera, veuve de Monsieur Georges Stadler, à Uccle.

Aux termes d'un acte de partage, reçu par le notaire Vanisterbeek, à Bruxelles, le vingt-six octobre mil neuf cent trente-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-deux novembre suivant, volume 2693, numéro 2, intervenu entre les héritiers de Madame Errera-May, prénommés, lesdits biens ont été attribués, sous plus grande contenance, à Madame Louise Errera, Marquise Massoni, prénommée.

Suivant acte, reçu par le Notaire Guy Mourlon-Beernaert, prénommé, le vingt mai mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le onze juin suivant, volume 5622, numéro 14, Madame Louise Errera, Marquise Massoni, prénommée, a fait donation à son fils unique, Monsieur Fabrizio, Marquis Massoni, également prénommé, de la



K 375502



un seul fils

03
[Signature]

totalité en pleine propriété de la parcelle ci-avant décrite sub b).

La Marquise Massoni est décédée, intestat, à Uccle, le vingt-quatre avril mil neuf cent soixante-sept, laissant pour seul héritier légal et réservataire, son fils, le Marquis Fabrizio Massoni, prénommé, qui est ainsi devenu également propriétaire de la parcelle ci-avant décrite sub a).

3. CONDITIONS SPECIALES FIGURANT DANS LES TITRES DE PROPRIETE.

Le Marquis Massoni fait observer que les titres de propriété antérieurs des biens prédécrits contiennent les conditions spéciales et servitudes ci-après littéralement reproduites :

1° L'acte de donation, reçu par le Notaire Guy Mourlon-Beernaert, le vingt mai mil neuf cent soixante-quatre :

"Les parties déclarent, en outre, que le bien
"donné est grevé d'une servitude de passage d'une lar-
"geur de cinq mètres, à établir à front de l'avenue
"Defré et longeant les terrains appartenant à Monsieur
"Erkes et consorts et Monsieur de Sansblanx. Ladite
"servitude étant créée au profit du bien restant appar-
"tenir à la donatrice, ainsi que le tout se trouve pré-
"cisé au procès-verbal de mesurage, dont question ci-
"avant."

2° L'acte de partage, reçu par le Notaire Vanis-terbeek, à Bruxelles, le vingt-six octobre mil neuf cent trente-sept :

"Conditions spéciales.

"Il est stipulé :

"a) Propriété "Château de Vivier d'Oie", à Uccle, "concernant les clôtures séparatives des lots I et II "attribués dans ladite propriété respectivement à Ma- "dame Stadler et à Madame la Marquise Massoni et les "clôtures séparant les deux domaines ainsi attribués "d'avec la partie conservée en indivision ; les par- "ties devront de façon générale se conformer aux pres- "criptions établies ou à établir par la Commune d'Uccle, "pour l'ouverture d'artères nouvelles, observation fai- "te que les prescriptions arrêtées à ce jour à ce su- "jet comportent notamment les obligations suivantes :

"Les lotissements seront clôturés sur les limi- "tes mitoyennes par des haies vives. Ces haies seront "supportées par des grillages en fils de fer galvanisés, "d'1 m 25 de hauteur, établis selon les meilleurs règles "de l'art avec montants en fer tous les 3 m. et pous- "sards obliques tous les 21 m. environ, plantés dans "de petits socles en béton et supportant la tension "de 4 fils de fer horizontaux de 2 mm de diamètre "également galvanisés.

"Ces grillages de clôtures seront plantés sur "la mitoyenneté. La hauteur des haies ne pourra dépas- "ser en souche 1 m 50 et 50 cm d'épaisseur. Les haies "seront ramenées à ces dimensions tous les ans avant "le 15 avril."

Le Marquis Massoni déclare, en outre, que :

"1) Dans un acte reçu par les Notaires Théodore "Taymans et Henri Clavareau, de résidence à Bruxelles, "en date du six mai mil neuf cent cinquante, étant "une vente consentie par la Marquise Massoni à Mon- "sieur Maurice Schoofs, se lisent les conditions par- "ticulières ci-après :



K 375503



L'ancien feuillet
of
[Signature]

"Un acte antérieur reçu par le Notaire Vanister-
"beek, le vingt-six octobre mil neuf cent trente-sept,
"porte ce qui suit :

"A. Propriété "Château de Vivier d'Oie" à Uccle :

"Concernant les clôtures séparatives des lots I
"et II attribués dans ladite propriété respectivement à
"Madame Stadler et à Madame La Marquise Massoni et les
"clôtures séparant les deux domaines ainsi attribués
"d'avec la partie conservée en indivision, les parties
"devront, de façon générale, se conformer aux prescrip-
"tions établies et à établir par la Commune d'Uccle, pour
"l'ouverture d'artères nouvelles, observation faite que
"les prescriptions édictées à ce jour, à ce sujet, com-
"portent notamment les obligations suivantes :

"Les lotissements seront clôturés sur les limites
"mitoyennes par des haies vives. Ces haies seront suppor-
"tées par des grillages en forts fils de fer galvanisés,
"de un mètre vingt-cinq centimètres de hauteur, établis
"selon les meilleurs règles de l'art, avec montant en fer
"tous les trois mètres et poussards obliques tous les
"vingt et un mètres environ, plantés dans des petits so-
"cles en béton et supportant la tension de quatre fils de
"fer horizontaux de deux millimètres de diamètre également
"galvanisés.

"Ces grillages de clôture seront plantés sur la mi-
"toyenneté.

"La hauteur des haies ne pourra dépasser en souche
"un mètre cinquante centimètres d'épaisseur. Les haies
"seront ramenées à ces dimensions tous les ans, avant le
"quinze avril.

"La clause mentionnée ci-dessus concernant les clô-
"tures existantes est applicable au terrain présentement
"vendu.

"Conditions spéciales.

"a) la vendeuse déclare que le terrain vendu n'est

"grevé d'aucune servitude et qu'elle n'en a conféré aucune.

"b) il est convenu entre parties que la venderesse et ses ayants-droit ne pourront ériger sur le terrain contigu restant lui appartenir, des constructions à l'intérieur de la zone limitée par les lettres B.G.L. H.E.D.C. du plan ci-annexé.

"Le point B se trouvant à trente mètres du point A et le point A se trouvant à cinquante mètres de l'avenue Defré (F) et le point G se trouvant à nonante-huit mètres du point H.

"Cet engagement formant servitude.

"c) la clôture entre les points situés de B en D ne pourra dépasser un mètre de hauteur au-dessus du sol.

"d) il existe sur le terrain restant appartenir à la dame venderesse, un tilleul figurant sur la lettre I au plan dont il s'agit. La venderesse s'engage à tenir ce tilleul élagué à partir du sol jusqu'à une hauteur de trois mètres, si l'acquéreur en fait la demande.

"e) les occupants de la villa que Monsieur Schoofs se propose d'ériger sur le terrain présentement vendu et ses ayants-droit, auront en tout temps, le droit de passage jusqu'à la voie publique, pour leurs déplacements à pied, par le chemin d'accès actuel de la propriété aboutissant à la Grande Drève de la propriété Errera, à proximité de la sortie.

"f) de convention expresse entre parties, les arbres qui ne se trouveraient pas à la distance légale, le long de la limite Nord de la propriété vendue (soit du point A du plan ci-annexé jusqu'à l'Avenue Defré, sur un parcours de cinquante-six mètres) resteront subsister de part et d'autre, sans que l'une des parties puisse exiger leur suppression.

"L'acquéreur s'engage à conserver le rideau d'arbres existant à front de l'avenue Defré entre les lettres F et E du plan ci-annexé, exception faite, éventuel-



A 21JU4



abandonné faculté

07

2
3

"lement, pour l'accès qu'il serait appelé à créer."

"2) Dans un acte reçu par les Notaires Jules Mæ-
"naut et Henri Clavareau, de résidence à Bruxelles, en
"date du quinze septembre mil neuf cent cinquante, trans-
"crit au deuxième bureau de Bruxelles, le deux octobre
"mil neuf cent cinquante, volume 783, numéro 15, étant
"une vente consentie par la Marquise Massoni à Monsieur
"van Extergem, se lisent les conditions particulières ci-
"après :

".. La venderesse déclare, en outre, que le terrain
"vendu n'est grevé d'aucune servitude et qu'elle n'en a
"conféré aucune. Il est accordé un droit de passage en
"automobile à l'acquéreur et ce, par la drève donnant
"accès au restaurant.

"En cas de vente ou en cas de changement de desti-
"nation du restaurant, ce droit de passage pourrait être
"déplacé vers l'Avenue de l'Observatoire, mais, de toute
"façon, ne pourra jamais être supprimé .

"Dans la zone délimitée par les lettres A et B au
"plan de mesurage susdit , il y a une servitude de non
"aedificandi de trois mètres en retrait de la clôture,
"que l'acquéreur s'engage à respecter.

"Il ne sera pas érigé d'immeuble à appartements
"dans un rayon de quarante-cinq mètres du lot de l'acqué-
"reur. Cet immeuble ne dépassera pas dix-huit mètres de
"hauteur. Il ne sera pas planté d'arbres en buisson dépas-
"sant un mètre cinquante centimètres de hauteur à l'exté-
"rieur de la clôture de l'acquéreur, située à front de
"la Drève d'entrée et ce, sur une profondeur de cinq mè-
"tres. L'acquéreur s'engage à cacher le chantier de sa
"construction au moyen de palissades. L'acquéreur parti-
"cipera à l'entretien de la Drève d'accès par une quote-
"part fixée forfaitairement à dix tonnes de gravier à
"mettre chaque année sur ladite drève, charge estimée par
"les parties à cent francs."

"3) Dans un acte d'échange intervenu devant le
"Notaire Raoul Moreau à Bruxelles, le dix décembre mil
"neuf cent cinquante-trois entre la Marquise Massoni et
"Monsieur van Extergem, se lisent les conditions parti-
"culières ci-après :

"Aux termes de l'acte de vente par Madame la Mar-
"quise Massoni à Monsieur van Extergem, en date du quinze
"septembre mil neuf cent cinquante, ci-avant stipulé dans
"l'origine de propriété, il est stipulé comme conditions
"particulières entr'autres, ce qui suit :

"Il ne sera pas érigé d'immeubles à appartements
"dans un rayon de quarante-cinq mètres du lot de l'acqué-
"reur, cet immeuble ne dépassera pas dix-huit mètres de
"hauteur. L'acquéreur participera à l'entretien de la
"drève d'accès par une quote-part fixée forfaitairement
"à dix tonnes de fin gravier à remettre chaque année sur
"ladite drève.

"De commun accord entre eux, les comparants ont
"déclaré rectifier ainsi qu'il suit, les conditions par-
"ticulières ci-dessus.

"Il ne sera pas érigé d'immeuble à appartements
"dans un rayon de trente mètres du lot de l'acquéreur.

"Cet immeuble ne dépassera pas dix-huit mètres de
"hauteur.

"En ce qui concerne les autres conditions parti-
"culières contenues dans l'acte précité et dont les
"parties déclarent avoir connaissance, elles sont en-
"tièrement maintenues. Les obligations précitées rela-
"tives à l'interdiction d'ériger un immeuble à apparte-
"ments dans un rayon de trente mètres, d'autre part, l'
"obligation de participer à l'entretien de la drève d'
"accès par une quote-part, fixée forfaitairement à cent
"tonnes de fin gravier, ne s'appliquant pas à la partie
"vendue, ce jour, à Monsieur Schoofs, lequel ne reste te-
"nu que par les obligations expresses qu'il a souscrites



1000/1000



quelles facultés.

17

1000/1000

17

17

"dans l'acte reçu, ce jour, par les Notaires Moreau et
"Taymans. Il est, d'autre part, convenu entre parties
"que toutes constructions à ériger sur les terrains appar-
"tenant à Monsieur van Extergem et acquis de la Marquise
"Massoni devront avoir un caractère résidentiel."

"4) L'acte de base reçu le vingt-neuf janvier mil
"neuf cent soixante, par le Notaire Pierre Van Halteren
"à Bruxelles, transcrit au deuxième bureau des hypothèques
"à Bruxelles, le vingt-cinq février suivant, volume 4889,
"numéro un, comprend notamment les conditions ci-après,
"textuellement reproduites :

"La Marquise Massoni a, en outre, imposé les con-
"ditions suivantes, en ce qui concerne le terrain sous I
"(superficie trente ares quarante-huit centiares nonante et
"un dixmilliares) pour lequel elle a renoncé à son droit
"d'accession :

"1. la société constructrice devra accéder durant
"la durée des travaux sur ce bien, uniquement par l'Ave-
"nue Defré, à l'endroit convenu.

"2. aucun arbre ne sera planté à moins de deux mè-
"tres de la clôture, ceux qui s'y trouvent pourront res-
"ter.

"3. une zone de non aedificandi pour le building à
"ériger, de trente mètres vers la propriété de Monsieur
"Rothschild et de trois mètres le long du bien tenant au
"terrain sous I et appartenant à la Marquise Massoni devra
"être respectée.

"4. aucun parking ne sera autorisé en dehors du
"terrain sous I.

"5. le plan de l'entrée Avenue Defré devra être
"approuvé par la Marquise Massoni. Cette entrée devra
"avoir un caractère architectural, sera en principe très
"simple et ne comprendra pas de grilles.

"6. la Marquise Massoni s'est engagée à interdire
"à l'occupant du Château du Vivier d'Oie, de faire d'
"une façon habituelle, de la musique dans le parc du

"Château. La même interdiction frappe les acquéreurs d'
"appartements dans l'immeuble à construire. Le futur acqué-
"reur du Château devra établir un rideau d'arbres entre
"le lot du Château et le terrain décrit sous I, si le châ-
"teau avait, à l'avenir, une destination commerciale.

"7. il ne pourra être construit sur le terrain sous
"I qu'un seul immeuble à appartements et une villa. Les ga-
"rages ne pourront être construits que sous l'immeuble,
"ses terrasses ou ses jardins.

"8. les constructions à ériger devront obligatoirement
"avoir un caractère résidentiel.

"9. les acquéreurs futurs et leurs ayants-cause, se-
"ront tenus à l'exécution de toutes les obligations résultant
"tant des conditions spéciales qui précèdent."

"La présente vente a lieu, en outre, aux clauses et
"conditions du cahier des charges des prescriptions urba-
"nistiques, spécialement établies pour la vente des terrains
"sis "Quartier résidentiel du Domaine du Vivier d'Oie" à
"Uccle, au cas d'une ou plusieurs constructions comportant
"au maximum, cinq étages.

"Indépendamment des règlements communaux et d'urba-
"nisme, les acquéreurs se conformeront aux stipulations sui-
"vantes :

"1. les plans des constructions à réaliser sur les ter-
"rains seront soumis à la venderesse (la Marquise Massoni)
"pour approbation en ce qui concerne le caractère architec-
"tural, le mode de construction et les matériaux proposés;
"la ou les façades Nord ne pourront être rectilignes.

" 2. a) destination : habitation à étages multiples.

b) implantation : isolée ou double, profondeur

"15 à 20 m.

"largeur : 30 à 50 m. pour un immeuble.

"16 à 22 m. pour deux immeubles.

"Saillie maximale sur le nu de la façade : 70 cms.

"à partir du 1er. étage ; ni balcons ni terrasses

"du côté Nord.



au feuillet

DP

2

7

A

"c) gabarit : 15 m. sous corniches.

"d) matériaux : les briques de parement lisses sont interdites.

"Pour toutes les constructions, toutes les façades ainsi que les cheminées seront en un même matériau.

"e) toitures : les toitures en asbeste-ciment (Eternit) et les tuiles vernies ne sont pas autorisées. Les toitures d'ardoises sont conseillées ; les versants des toitures auront une inclinaison de 35° maximum ; la hauteur totale du bâtiment tout compris ne dépassera pas 18 mètres.

"f) la zone de non aedificandi aux limites de propriété sera de 10 mètres minimum, sauf à la clôture Sud où elle sera de 20 mètres.

"3. l'intégration des garages dans le site faisant partie du caractère architectural est à soumettre au propriétaire vendeur.

"4. aucun bâtiment arrière n'est toléré quelle que soit sa destination. Les piquets ou autres dispositifs destinés au séchage du linge sont interdits à l'extérieur. Il n'est pas admis de tenir des pigeons ou autres volatiles.

"5. le raccordement des égouts de l'immeuble ou des immeubles sera effectué à l'égout principal.

"6. aucun commerce ne sera toléré.

"7. la propriété sera clôturée par des haies vives à de la hauteur maximale fixée par les règlements communaux.

"8. les terrains avoisinant l'immeuble ou les immeubles seront aménagés en jardin dont l'entretien sera assuré par le ou les propriétaires.

"9. les arbres existant sur le terrain seront maintenus au maximum à leur emplacement actuel. Les arbres enlevés seront remplacés autant que possible par des arbres de même nature."

"5) Un acte reçu par le Notaire Guy Mourlon-Beer-naert le dix-huit janvier mil neuf cent soixante-six, intervenu entre :

"a) Madame Marie-Thérèse Boon, sans profession, veuve de Monsieur Léon Rothschild, à Uccle ;

"b) Madame la Marquise Massoni ;

"c) Monsieur le Marquis Massoni,

"tous deux prénommés,

"transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-neuf janvier mil neuf cent soixante-six, volume 5896, numéro 19.

"stipule ce qui suit :

"1) Madame Rothschild-Boon est propriétaire d'une villa sise à Uccle avec jardin, à front de l'avenue Defré, 161, cadastrée ou l'ayant été section C, numéro 286/M/11, contenant en superficie, d'après titre, quinze ares trois centiares.

"2) Madame Massoni-Errera est propriétaire d'un terrain sis à front de l'avenue de l'Observatoire, à Uccle, y présentant un développement de façade de quarante-deux mètres quarante-six centimètres, cadastré ou l'ayant été section C, numéro 286/S/12, partie, contenant en superficie quinze ares.

"3) Monsieur Fabrizio Marquis Massoni est propriétaire d'un terrain sis à Uccle, à front des avenues de l'Observatoire et Defré, y présentant des développements de façade de soixante mètres deux centimètres à l'avenue de l'Observatoire et de trente-cinq mètres trente centimètres à l'avenue Defré, avec un pan coupé de seize mètres, cadastré ou l'ayant été section C, numéro 286/S/12/partie, contenant en superficie dix-huit ares nonante centiares cinquante-trois dixmilliaires.

"B. Des titres de propriété antérieurs stipulent les conditions particulières suivantes :

"1° Un acte reçu par les Notaires Jules Maenaut et Henri Clavareau, de résidence à Bruxelles, en date du



1000/10 M



voir feuille

D

2

7

A

"quinze septembre mil neuf cent cinquante, transcrit au
"deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le deux
"octobre mil neuf cent cinquante, volume 3783, numéro 15,
"étant une vente consentie par la Marquise Massoni à
"Monsieur Van Extergem, se lisent entr'autres les condi-
"tions particulières suivantes :

"... Il ne sera pas érigé d'immeuble à appartements
"dans un rayon de quarante-cinq mètres du lot de l'acqué-
"reur. Cet immeuble ne dépassera pas dix-huit mètres de
"hauteur. Il ne sera pas planté d'arbres en buisson dé-
"passant un mètre cinquante centimètres de hauteur à l'
"extérieur de la clôture de l'acquéreur située à front
"de la Drève d'entrée et ce, sur une profondeur de cinq
"mètres.

"L'acquéreur s'engage à cacher le chantier de sa
"construction au moyen de palissades.

"L'acquéreur participera à l'entretien de la Drève
"accès par une quote-part fixée forfaitairement à dix
"tonnes de gravier à mettre chaque année sur la dite
"Drève, charge estimée par les parties à cent francs."

"2° Dans un acte d'échange intervenu devant le Notai-
"re Raoul Moreau à Bruxelles, le dix décembre mil neuf cent
"cinquante-trois entre la Marquise Massoni et Monsieur Van
"Extergem, se lisent entr'autres les conditions suivantes :

"Aux termes de l'acte de vente par Madame la Mar-
"quise Massoni à Monsieur Van Extergem, en date du quinze
"septembre mil neuf cent cinquante ci-avant stipulé dans
"l'origine de propriété, il est stipulé comme conditions
"particulières entr'autres, ce qui suit :

"... Il ne sera pas érigé d'immeuble à appartements
"dans un rayon de quarante-cinq mètres du lot de l'acqué-
"reur, cet immeuble ne dépassera pas dix-huit mètres de
"hauteur.

"L'acquéreur participera à l'entretien de la Drève
"d'accès par une quote-part fixée forfaitairement à dix

"" tonnes de fin gravier à remettre chaque année sur la
"" dite drève.

"" De commun accord entre eux, les comparants ont
"" déclaré rectifier ainsi qu'il suit, les conditions
"" particulières ci-dessus.

"" Il ne sera pas érigé d'immeubles à appartements
"" dans un rayon de trente mètres du lot de l'acquéreur.

"" Cet immeuble ne dépassera pas dix-huit mètres
"" de hauteur.

"" L'acquéreur participera à l'entretien de la
"" drève d'accès par une quote-part fixée forfaitaire-
"" ment à sept tonnes de gravier fin à remettre chaque
"" année sur ladite drève.""

"Cet exposé fait, les parties comparantes ont dé-
"claré par les présentes rectifier ainsi qu'il suit les
"conditions particulières ci-dessus :

"a) Les parties comparantes s'engagent pour elles
"et leurs ayants-droit à ne pas ériger d'immeuble de
"plus de sept niveaux (rez-de-chaussée plus six étages)
"dans un rayon de quinze mètres de la propriété Roth-
"schild.

"La présente clause annule et remplace toutes
"clauses contraires stipulées précédemment.

"b) Les parties comparantes s'engagent également
"pour elles et leurs ayants-droit à ne pas ériger de
"constructions dans un rayon de quinze mètres de la
"propriété Rothschild et ce, sur la propriété
"Errera-Massoni, côté de l'avenue de l'Observa-
"toire."

Le Marquis Massoni déclare expressément :

a) renoncer purement et simplement au bénéfice
de la servitude de passage, créée au profit des biens



ANNUAIRE



deux feuillets

57

7

restant appartenir à la Marquise Massoni et qui sont devenus sa propriété aux termes de l'acte de donation susmentionné, reçu par le notaire Mourlon-Beernaert, pré-nommé, le vingt mai mil neuf cent soixante-quatre, et grevant le bien donné au Marquis Massoni, aux termes du susdit acte, ce bien étant la parcelle de terrain de dix-huit ares nonante centiares cinquante-trois dixmillièmes ci-avant décrite.

b) qu'aucune des parcelles au profit desquelles ladite servitude a été constituée n'a été aliénée à des tiers depuis la création de ladite servitude.

c) que les prescriptions urbanistiques ci-avant reproduites sous la désignation "Cahier des charges des prescriptions urbanistiques" ~~spécialement établies pour la vente des terrains sis "Quartier Résidentiel du Domaine du Vivier d'Oie", à Uccle, et résultant, en ce qui concerne le gabarit imposé, de prescriptions administratives, ont été modifiées par les prescriptions urbanistiques annexées au plan de lotissement, approuvé par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune d'Uccle, en date du vingt-huit septembre mil neuf cent soixante-six, lesquelles prescriptions prévoient à l'angle des avenues Defré et de l'Observatoire, un immeuble de cinq étages, un sixième étage en retrait plus l'étage technique, ainsi qu'il résulte d'une lettre des services compétents de ladite Commune, en date du dix-neuf mai mil neuf cent soixante-sept, dont une photocopie restera ci-annexée et sera enregistrée en même temps que les présentes.~~

d) que la servitude de passage établie, en vertu des actes ci-dessus mentionnés du six mai mil neuf cent cinquante (vente à Monsieur Schoofs) et du deux octobre mil neuf cent cinquante (vente à Monsieur Van Extergem) [#] au profit des propriétés, appartenant actuellement à Monsieur Schoofs et à Madame Rothschild-Boon, a été déplacée aux termes d'une convention sous seing privé, en date du vingt-

appelé à l'acte
de l'acte de
au lieu de l'ancien
ou se l'acte de l'acte
de l'acte de l'acte

de l'acte de l'acte
de l'acte de l'acte
de l'acte de l'acte
de l'acte de l'acte
de l'acte de l'acte

de l'acte de l'acte
de l'acte de l'acte
de l'acte de l'acte
de l'acte de l'acte

quatre juin mil neuf cent soixante-quatre, enregistrée au deuxième Bureau d'Uccle, le premier juillet mil neuf cent soixante-quatre, un rôle, sans renvoi, volume 27, folio 54, case 19, au droit de cent francs, par le Receveur De Coux et, ci-après, textuellement reproduite :

"CONVENTION.

"Entre les soussignés :

"1) Mme Louise-Marie-Hedwige ERRERA, veuve marquis "Piero MASSONI, domiciliée à Uccle, av. Defré, 157,

"2) Mr Abel-Théophile-Maurice SCHOOFES, domicilié à "Uccle, av. Defré, 159,

"3) Mme Thérèse BOON veuve Léon ROTHSCHILD, domici-
"liée à Uccle, av. Defré, 161,

"il est convenu et stipulé ce qui suit :

"faisant suite aux divers actes notariés passés entre
"les soussignés,

"parties conviennent :

"Art. I. La Marquise MASSONI concède aux soussignés
"de 2nde et de 3ème part et à leurs ayants-droit une ser-
"vitude de passage à pied et en automobile sur un terrain
"lui appartenant aboutissant avenue de l'Observatoire à
"Uccle suivant croquis ci-annexé et contresigné par les
"parties, tel que le terrain est délimité par les lettres
"A-B-C-D-E-F-G-M-.

"Art.2. Les trois soussignés s'engagent pour eux et
"leurs ayants-droit à participer par parts égales aux
"frais d'aménagement et d'entretien de cette voie d'
"accès ainsi que des bandes gazonnées y attenantes, tant
"entendu que l'entretien sera assuré par Mme Massoni et
"que les soussignés de 2nde et de 3ème part lui rembour-
"seront leur quote-part de frais à la première demande
"de Mme Massoni, tels que ces frais seront justifiés par
"elle.

"Art. 3. Le droit de passage actuellement concédé
"remplace et annule celui accordé précédemment aux sous-



avec feuillets
D
2
m

"signés de 2nde et de 3ème part par le n° 181 de l'ave-
"nue Defré.

Les soussignés de 2nde et de 3ème part sont par la
"présente déchargés de leur obligation de fourniture de
"gravier et de participation à l'entretien de l'ancienne
"voie de passage menant au n° 181 av. Defré, la soussignée
"de Ière part leur donnant quitus définitif à ce sujet
"tant pour le passé que pour l'avenir.

"Art. 4. Le stationnement sur la voie d'accès ci-
"dessus décrite est interdit en tous temps.

"Fait à Uccle en autant d'exemplaires que de parties,
"le 24 juin 1964,

"Suivent les signatures."

Une photocopie du croquis, dont question dans la sus-
dite convention, restera ci-annexé, après avoir été signé
"ne varietur" par les comparants et les Notaires.

En outre, le Marquis Massoni déclare expressément
que les conditions spéciales ou servitudes ci-avant repro-
duites ~~ne peuvent en aucune manière empêcher ou entraver~~
~~la construction de l'immeuble ci-après décrit, suivant~~
~~les plans ci-annexés, soit que lesdites conditions spé-~~
~~ciales ou servitudes ne sont plus d'application, soit qu'~~
~~elles ne concernent pas les biens faisant l'objet des pré-~~
~~sentés.~~ *Constituent l'œuvre complète, sans restriction, de*
toutes celles résultant des titres de propriété antérieurs sur

*qui ont accompagné
par les vales de
notaires de leur
elles existaient en
certaines des titres
3 et des présentes,
et celles figurant
l'acte de vente de
au lot n° 181 de
alterner le sujet.
en faveur ou au
et devant ayant
se en faveur de
aut pour le lot 1
valeur de faveur
sujet*

C H A P I T R E D E U X

RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION - AUTORISATION DE
BATIR.

Le Marquis Massoni, comparant de première part dé-
clare renoncer purement et simplement, au profit de Mon-
sieur Zélik Kruch, comparant de deuxième part, au droit
d'accession lui revenant, en vertu des articles cinq cent
quarante-six, cinq cent cinquante et un et suivants du
Code Civil, sur les constructions, plantations et ouvrages

7
7

que Monsieur Kruch a l'intention d'ériger sur les terrains prédécrits, mais uniquement en ce qui concerne les six mille neuf cent ~~quatre-vingt-neuf~~/dixmillièmes indivis du terrain, qui seront affectés aux parties privatives que Monsieur Kruch fera ériger, à ses frais, et à son profit, soit l'ensemble des parties privatives qui constitueront l'immeuble à ériger et les parties communes y afférentes, à l'exception :

a) des parties privatives du rez-de-chaussée, soit les appartements A/R, B/R, C/R, F/R et D/R, auxquels sont affectés les neuf cent trente-six/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

b) des parties privatives du cinquième étage, soit les appartements A/5, B/5, C/5, D /5, E/5, F/5 et G/5, auxquels sont affectés les mille quatre cent trente-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

c) de l'appartement A/6 au sixième étage, auquel sont affectés les cent soixante-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

d) de l'appartement E/6 au sixième étage, auquel sont affectés les cent soixante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

e) de l'appartement D/6 au sixième étage, auquel sont affectés les cent cinquante-trois/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

f) des caves numéros un à cinq inclus, quatorze, dix-sept, vingt, vingt-trois, vingt-cinq, vingt-huit, trente-sept, trente-huit ~~et quarante-huit~~ *quarante-huit et quarante-neuf*.

g) des garages numéros huit à douze inclus, dix-huit ~~et vingt-huit~~ à trente et un inclus, auxquels sont affectés cent cinquante/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

h) les emplacements de parking numéros cinq à neuf inclus auxquels sont affectés cent cinquante/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.



K 375510

septante-neuf

D



sept. 1. 1927, vingt-sept. de la et de la suite

7

un seul feuillet

qui resteront la propriété du Marquis Massoni.

Le Marquis Massoni autorise Monsieur Kruch a renoncer, pour tout ou partie, au profit de telles personnes physiques ou morales, à choisir par lui et notamment au profit des futurs acquéreurs des locaux privatifs que Monsieur Kruch est autorisé à faire ériger à son profit, au bénéfice total ou partiel des droits qui lui sont conférés, étant spécifié que les clauses, conditions spéciales et servitudes grevant les immeubles, dont il s'agit, et ci-avant reproduites, ainsi que les dispositions légales et réglementaires édictées ou à édicter, devront être respectées.

C H A P I T R E T R O I S .

REGLEMENTATION DU DROIT D'ACCESSION.

Le Marquis Massoni et Monsieur Kruch ont l'intention d'ériger sur les terrains prédécrits un immeuble comportant cinquante caves, trente-deux garages, vingt emplacements de parking et quarante-neuf appartements.

Cet immeuble sera placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément aux dispositions de l'article cinq cent septante-trois/bis du Code Civil et appartiendra, savoir :

A. Au Marquis Massoni.

- Les parties privatives du rez-de-chaussée, soit les appartements A/R, B/R, C/R, F/R et D/R.

- Les parties privatives du cinquième étage, soit les appartements A/5, B/5, C/5, D/5, E/5, F/5 et G/5.

- L'appartement A/6 au sixième étage.

- L'appartement E/6 au sixième étage.

- L'appartement D/6 au sixième étage.

- Les garages numéros huit à douze inclus, dix-huit ~~et vingt-huit à trente et un inclus~~, *vingt dix, vingt sept #*

- Les caves numéros un à cinq inclus, quatorze, dix-sept, vingt, vingt-trois, vingt-cinq, vingt-huit, trente-sept, trente-huit ~~et quarante-huit~~. *quarante six et quarante sept*

B. A Monsieur Zélik KRUCH pour les constructions et

Acquiesce et accepte

D

2

*Les emplacements de
parking inclus
sur 6 niveaux*

D

au Marquis Massoni, pour le terrain.

Toutes les autres parties privatives de cet immeuble plus amplement décrites ci-après.

Aux effets ci-dessus, les comparants ès-dites qualités, attribuent :

- Les six mille neuf cent ~~quatre-vingt-neuf~~ dixmillièmes indivis des parties communes aux autres parties privatives de l'immeuble dont le terrain est la propriété de la Marquise et du Marquis Massoni et dont le droit d'accession appartient à Monsieur Zélik Kruch.

Les comparants aux présentes déclarent se faire cession mutuellement et réciproquement du droit d'accession immobilier (article cinq cent cinquante-trois du Code Civil), nécessaire pour accéder à la réglementation du droit d'accession, qui précède.

Cet accord est nécessaire pour donner à la division de l'immeuble qui a été convenue sa base légale.

Comme conséquence immédiate de cette réglementation du droit d'accession, intervenue entre les comparants aux présentes, l'immeuble se trouve partagé en parties communes ou d'usage général et en parties privatives, dont la propriété appartient à chacun d'eux, comme dit ci-avant.

Toutes les contributions, taxes et impositions quelconques, auxquelles donneront lieu les dites constructions, seront à charge exclusive du ou des propriétaires de celles-ci.

L'autorisation de bâtir n'engage en aucune manière la responsabilité du Marquis Massoni, à l'occasion des constructions envisagées, celles-ci étant aux entiers risques et périls de Monsieur Zélik-Moïse Kruch, comparant aux présentes, qui devra faire vider toutes contestations qui pourraient être prononcées et soulevées au sujet de ces constructions sans l'intervention du Marquis Massoni,-----com-



K 375511



Septante neuf

LD
reçu feuillet

parant de première part, et supporter toutes condamnations qui pourraient être prononcées, même si elles l'étaient contre le Marquis Massoni,----- comparant de première part, propriétaire du fonds, à raison de cette qualité, sauf celles pouvant résulter des conditions spéciales et servitudes ci-avant reproduites.

Le fait que Monsieur Zélik-Moïse Kruch, comparant de deuxième part, agisse pour son compte personnel ou pour le compte de tiers ou qu'il renonce ou non, ainsi qu'il y a été autorisé ci-dessus, au profit de quiconque, à tout ou partie des droits qui lui sont concédés, ne constituera pas novation et ne le dégagera pas de ses obligations vis à vis du Marquis Massoni.

Monsieur Zélik-Moïse Kruch, comparant de deuxième part, demeurera solidairement et indivisiblement tenu avec les tiers dont question.

La renonciation au droit d'accession avec autorisation de bâtir ci-dessus, est consentie pour un terme ayant pris cours le dix-huit janvier mil neuf cent soixante-sept et se terminant le dix-huit janvier mil neuf cent soixante-neuf.

OPTION D'ACHAT

Le comparant de première part a donné option d'achat au comparant de deuxième part, sur les quotités indivises des terrains prédécrits, autres que celles qui constitueront l'accessoire des constructions dont le Marquis Massoni entend devenir propriétaire dans l'immeuble à ériger.

En conséquence, le comparant de première part promet de vendre les quotités indivises dont il s'

*meilleures elles jouant
sont résultées de
la désignation de
servitudes de
abus dont les ser-
vitudes communaux
et urbanistiques
et impôts le
manifester.*

8 9

Q

agit au comparant de deuxième part ou à toute autre personne physique ou morale, acquéreurs des parties privatives au nom desquels l'option aura été levée et suivant les clauses et conditions, prévues à l'option susmentionnée.

Le comparant de deuxième part s'engage à imposer à chaque acquéreur de parties privatives l'obligation d'acquérir les quotités indivises dans le terrain, afférentes aux constructions acquises.

CHAPITRE QUATRE

DIVISION DE L'IMMEUBLE

Monsieur Zélik-Moïse Kruch, comparant de deuxième part a fait établir par Monsieur J. Cortvriendt, architecte à Schaerbeek, 73, avenue du Diamant (immatriculé à l'Ordre des Architectes du Brabant) les plans du bâtiment à ériger.

Les dits plans ont été soumis aux services des bâtiments et autres services compétents en la matière. Ces plans ont été approuvés par les dites autorités en date du dix-huit janvier mil neuf cent soixante-sept sous le numéro 24.822, ainsi que le déclare Monsieur Zélik-Moïse Kruch, lequel s'oblige à respecter les conditions imposées par les autorisations.

Les plans dont question ci-dessus sont signés "ne varietur" par les comparants et les notaires sous-signés et resteront ci-annexés.

Les comparants déclarent vouloir placer l'immeuble à construire ainsi que le terrain sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.



K 375512



ce document feuillet

D
[Handwritten signature]

La division de l'immeuble se fait sur base des plans, ainsi qu'il suit :

DESCRIPTION DES PLANS.

PLAN NUMERO TREIZE.

Le plan numéro treize représente le dessin des sous-sols de l'immeuble.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES.

La rampe d'accès vers les garages, l'aire de manoeuvre, une cabine à haute tension, la chaufferie, des locaux pour compteurs, les vide-poubelles, les escaliers avec leurs cages, les ascenseurs avec leur cage, la machinerie de l'ascenseur desservant les appartements des types B, F et C, la conciergerie.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.

- cinquante caves, numérotées de un à cinquante.
- trente et un garages, numérotés de un à trente et un, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

- Les garages numéros un et trois à trente et un, les quinze/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- Le garage numéro deux, les dix-huit/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

Observations.

Le constructeur ne garantit pas la facilité des manoeuvres à effectuer pour avoir accès aux garages dont il s'agit.

On ne peut être propriétaire d'un garage ou d'un emplacement de parking de l'immeuble, sans être propriétaire d'un appartement dans ledit immeuble.

PLAN NUMERO QUATORZE.

Le plan numéro quatorze est le dessin du rez-de-

chaussée.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES.

L'entrée, le hall d'entrée, les escaliers et l'ascenseur desservant les appartements des types A et E .

L'entrée, le hall d'entrée, les escaliers et l'ascenseur desservant les appartements des types B, F et C.

L'entrée, le hall d'entrée, les escaliers et l'ascenseur desservant les appartements des types D et G .

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.

- Un appartement dénommé " appartement A/R", étant le premier appartement en façade avant et arrière, à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Un bureau avec petit hall d'accès particulier, emplacement pour placard, un hall d'accès à l'appartement, un living avec coin de feu, une cuisine, un dégagement avec emplacement pour placard, un vestiaire, un water-closet, une salle de bains, un local vide-poubelles, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux cent quarante/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- Un appartement dénommé " appartement B/R", étant le second appartement en façade avant, à partir de la gauche en regardant l'immeuble de l'avenue, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Un hall, un living, une cuisine, un dégagement avec emplacement pour placard, un local débarras susceptible d'être aménagé en douche, une salle de bains, un water-closet, un local vide-poubelles, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent cinquante/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.



K 375513

originaire feuille



Observation :
dans la description des parties privées reprises ci-dessus au acte de vente, mention ou en regardant l'immeuble de l'avenue entend en regardant l'immeuble de l'avenue façade de laquelle de l'avenue est à l'avenue de l'avenue.

D

[Handwritten signature]

- Un appartement dénommé " appartement F/R, étant le second appartement en façade arrière à partir de la droite, en regardant l'immeuble de l'arrière, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living, un dégagement, un water-closet, une salle de bains, deux chambres, une cuisine.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent soixante et un/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- Un appartement dénommé " appartement C/R", étant le troisième appartement en façade avant à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living, un dégagement avec emplacement pour placard, un local débarras susceptible d'être aménagé en cabinet de toilette, un water-closet, un local vide-poubelles, une salle de bains, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent cinquante/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- Un appartement dénommé " appartement D/R", étant le dernier appartement en façade avant et arrière, à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un bureau avec petit hall d'accès particulier et emplacement pour placard, un hall d'accès à l'appartement, un living, un salon, une cuisine, un dégagement avec emplacement pour placard, un water-closet, un local vide-poubelles, une salle de bains, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux cent trente-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.



PLAN NUMERO UN.

Le plan numéro un est le plan d'implantation.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES.

Les pelouses, dégagements et accès aux entrées.

La rampe d'accès vers l'entrée des garages.

Les chemins d'accès et les zones de manoeuvre des emplacements de parking.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.

Vingt emplacements de parking numérotés de un à vingt, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit, tel qu'il sera délimité au sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

Observation.

On ne peut être propriétaire d'un emplacement de parking sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble.

PLAN NUMERO QUINZE.

Le plan numéro quinze est le dessin de l'étage type.

L'étage type se reproduit aux premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième niveaux au dessus du

K 375514



autorisation feuillet

D
[Signature]

rez-de-chaussée.

A chacun de ces niveaux, on remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES.

Les escaliers et l'ascenseur desservant les appartements des types A et E , le palier.

Les escaliers et l'ascenseur desservant les appartements des types B, F et C, le palier.

Les escaliers et l'ascenseur desservant les appartements des types D et G , le palier.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.

- Un appartement du type A, étant le premier appartement en façade avant à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Un hall, un living avec terrasse, un cuisine avec terrasse, un dégagement avec emplacement pour placard, un water-closet, un local vide-poubelles, une salle de bains, deux chambres dont une avec terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

L'appartement A/1 au premier étage, les deux cent dix-sept/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement A/2 au deuxième étage, les deux cent vingt et un/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement A/3 au troisième étage, les deux cent vingt-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement A/4 au quatrième étage, les deux cent vingt-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement A/5 au cinquième étage, les deux cent trente-trois/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain .

- Un appartement de type E, étant le premier appartement en façade arrière à partir de la droite, en regardant l'immeuble de l'arrière, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living avec terrasse, une cuisine, un dégagement avec vestiaire, un local vide-poubelles et emplacement pour placard, un water-closet, une salle de bains, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

L'appartement E/1 au premier étage, les deux cent cinq/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement E /2 au deuxième étage, les deux cent huit/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement E /3 au troisième étage, les deux cent onze/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement E /4 au quatrième étage, les deux cent quatorze/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement E /5 au cinquième étage, les deux cent dix-sept/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- Un appartement de type B, étant le deuxième appartement en façade avant, à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, un sas, un local vide-poubelles, un water-closet, un dégagement avec emplacement pour placard, une salle de bains, deux chambres avec terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

L'appartement B/1 au premier étage, les cent quatre-vingt-huit/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.



K 375515



un feuillet

8

5

Handwritten signature or mark.

L'appartement B/2 au deuxième étage, les cent nonante/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement B/3 au troisième étage, les cent nonante-deux/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement B/4 au quatrième étage, les cent nonante-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement B/5 au cinquième étage, les cent nonante-six/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- Un appartement de type F , étant le deuxième appartement en façade arrière à partir de la droite, en regardant l'immeuble de l'arrière, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Un hall, un living, une cuisine, un dégagement, un water-closet, une salle de bains, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

L'appartement F /1 au premier étage, les cent septante-six/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement F /2 au deuxième étage, les cent septante-huit/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement F /3 au troisième étage, les cent quatre-vingts/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement F /4 au quatrième étage, les cent quatre-vingt-deux/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement F/5 au cinquième étage, les cent quatre-vingt-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- Un appartement de type C, étant le troisième appar-

tement en façade avant à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, un sas avec local vide-poubelles et water-closet, un dégagement avec emplacement pour placard, une salle de bains, deux chambres avec terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

L'appartement C/1 au premier étage, les cent quatre-vingt-huit/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement C/2 au deuxième étage, les cent nonante/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement C/3 au troisième étage, les cent nonante-deux/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain .

L'appartement C/4 au quatrième étage, les cent nonante-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement C/5 au cinquième étage, les cent nonante-six/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- Un appartement de type D, étant le quatrième appartement en façade avant, à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, un dégagement avec emplacement pour placard, un water-closet, une salle de bains, deux chambres dont une avec terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

L'appartement D/1 au premier étage, les deux cent cinq/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement D/2 au deuxième étage, les deux cent huit/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement D/3 au troisième étage, les deux cent onze/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'apaaartement D/4 au quatrième étage, les deux cent quatorze/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement D/5 au cinquième étage, les deux cent dix-sept/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- Un appartement de type G , étant le troisième appartement en façade arrière à partir de la droite, en regardant l'immeuble de l'arrière, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living avec terrasse, une cuisine, un dégagement avec emplacement pour placard, un water-closet, un local vide-poubelles, une salle de bains, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

L'appartement G/1 au premier étage, les cent quatre-vingt-huit/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement G/2 au deuxième étage, les cent nonante/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement G/3 au troisième étage, les cent nonante-deux/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement G/4 au quatrième étage, les cent nonante-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement G/5 au cinquième étage, les cent nonante-six/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

PLAN NUMERO SEIZE

Le plan numéro seize est le plan du sixième étage.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES.

Les escaliers et l'ascenseur desservant les appartements des types A et E, le palier.

Les escaliers et l'ascenseur desservant les appartements des types B et F et C, le palier.

Les escaliers et l'ascenseur, desservant les appartements des types D et G.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.

- Un appartement du type A, dénommé " appartement A/6", étant le premier appartement en façade avant, à partir de la gauche en regardant l'immeuble de l'avenue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, un dégagement, un water-closet, une salle de bains, une chambre avec terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent soixante-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- Un appartement de type E, dénommé " appartement E /6", étant le premier appartement en façade arrière à partir de la droite, en regardant l'immeuble de l'arrière, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, une chambre avec terrasse, un dégagement avec emplacement pour armoire, un local vide-poubelles, un water-closet, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent soixante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- Un appartement de type B, dénommé " appartement

B/6", étant le deuxième appartement en façade avant à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, deux chambres avec terrasse, un dégagement avec local vide-poubelles, un water-closet, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent quatre-vingt-un/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- Un appartement de type F, dénommé " appartement F /6", étant le deuxième appartement en façade arrière à partir de la droite, en regardant l'immeuble de l'arrière, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, deux chambres avec terrasse, un dégagement, un water-closet, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent septante et un/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- Un appartement de type C, dénommé " appartement C/6", étant le troisième appartement en façade avant à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, deux chambres avec terrasse, un dégagement avec local vide-poubelles, un water-closet, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent quatre-vingt-un/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- Un appartement de type D, dénommé " appartement D/6", étant le quatrième appartement en façade avant, à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, une chambre avec terrasse, un dégagement, un water-closet, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent cinquante-trois/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- Un appartement de type G, dénommé " appartement G /6", étant le troisième appartement en façade arrière à partir de la droite, en regardant l'immeuble de l'arrière, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, une chambre avec terrasse, un dégagement avec local vide-poubelles, un water-closet, un emplacement pour placard, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent cinquante-huit/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

PLANS NUMEROS DIX-SEPT ET DIX-SEPT/BIS.

Les plans numéros dix-sept et dix-sept/bis sont les dessins du septième étage ou étage technique.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES. (Plan numéros dix-sept)

Les escaliers et l'ascenseur desservant les appartements des types B, F et C.

Les locaux des machineries des ascenseurs, desservant les appartements des types A et E et D et G.

Une partie de la toiture.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.

Un appartement B/7 à gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, faisant l'objet du plan numéro dix-sept/bis, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un vestiaire, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, un coin de feu avec terrasse,

une chambre avec terrasse, un water-closet, une salle de bains, une chambre de bonne.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent nonante-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

Un appartement C/7 à droite, en regardant l'immeuble dos à l'avenue de l'Observatoire, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un bureau avec terrasse, un living avec terrasse, une salle à manger avec terrasse, une cuisine avec terrasse et débarras, un hall de nuit, deux chambres avec terrasse, un dégagement, un water-closet, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent septante/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

PLANS NUMEROS DIX-NEUF, VINGT, VINGT-UN ~~ET VINGT-DEUX~~
et deux

Ces plans représentent les façades avant, arrière et latérales, ainsi qu'un dessin de coupe.

C H A P I T R E C I N Q.

IDENTIFICATION DES APPARTEMENTS, GARAGES ET EMLACEMENTS DE PARKING.

Sous-sol.

Les garages numéros un à trente et un.

Rez-de-chaussée.

- Les emplacements de parking numéros un à vingt.
- Le premier appartement en façade avant et arrière à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé " appartement A/R".
- Le deuxième appartement en façade avant, à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue est dénommé " appartement B/R".
- Le troisième appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé " appartement C/R".

- Le deuxième appartement en façade arrière à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble de l'arrière est dénommé " appartement F/R".

- Le quatrième appartement en façade avant et arrière à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé " appartement D/R".

Premier étage.

- Le premier appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue est dénommé " appartement A/1".

- Le premier appartement en façade arrière à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble de l'arrière, est dénommé " appartement E /1".

- Le deuxième appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue est dénommé "appartement B/1".

- Le deuxième appartement en façade arrière à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble de l'arrière, est dénommé " appartement F /1".

- Le troisième appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé " appartement C/1".

- Le quatrième appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue est dénommé " appartement D/1".

- Le troisième appartement en façade arrière, à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble de l'arrière est dénommé " appartement G /1".

Deuxième étage.

- Le premier appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue est dénommé " appartement A/2".

- Le premier appartement en façade arrière à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble de l'avenue est dénommé " appartement E /2".

- Le deuxième appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé " appartement B/2".

- Le deuxième appartement en façade arrière à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble de l'arrière, est dénommé " appartement F /2".

- Le troisième appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé " appartement C/2".

- Le quatrième appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé " appartement D/2".

- Le troisième appartement en façade arrière à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble de l'arrière, est dénommé " appartement G /2".

Troisième étage.

- Le premier appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé " appartement A/3".

- Le premier appartement en façade arrière à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble de l'arrière, est dénommé " appartement E /3".

- Le deuxième appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé " appartement B/3".

- Le deuxième appartement en façade arrière à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble de l'arrière, est dénommé " appartement F /3".

- Le troisième appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé " appartement C/3".

- Le quatrième appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé " appartement D/3".

- Le troisième appartement en façade arrière à par-

tir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble de l'arrière, est dénommé " appartement G/3".

Quatrième étage.

- Le premier appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé "appartement A/4".

- Le premier appartement en façade arrière à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble de l'arrière, est dénommé " appartement E /4".

- Le deuxième appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé " appartement B/4".

- Le deuxième appartement en façade arrière à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble de l'arrière, est dénommé " appartement F /4".

- Le troisième appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé " appartement C/4".

- Le quatrième appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé " appartement D/4".

- Le troisième appartement en façade arrière à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble de l'arrière, est dénommé " appartement G/4".

Cinquième étage.

- Le premier appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé " appartement A/5".

- Le premier appartement en façade arrière à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble de l'arrière, est dénommé " appartement E /5".

- Le deuxième appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé " appartement B/5".

- Le deuxième appartement en façade arrière à par-

tir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble de l'arrière, est dénommé " appartement F /5".

- Le troisième appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé " appartement C/5".

- Le quatrième appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé " appartement D/5".

- Le troisième appartement en façade arrière à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble de l'arrière, est dénommé " appartement G /5".

Sixième étage.

- Le premier appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé " appartement A/6".

- Le premier appartement en façade arrière à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble de l'arrière, est dénommé " appartement E /6".

- Le deuxième appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé " appartement B/6".

- Le deuxième appartement en façade arrière à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble de l'arrière, est dénommé " appartement F/6".

- Le troisième appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé " appartement C/6".

- Le quatrième appartement en façade avant à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé " appartement D/6".

- Le troisième appartement en façade arrière à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble de l'arrière, est dénommé " appartement G/6".

Septième étage.

- L'appartement à gauche en regardant l'immeuble de

l'avenue, est dénommé " appartement B/7".

- L'appartement à droite, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé " appartement C/7".

C H A P I T R E S I X .

CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES.

1. DIVISION - RESERVE MODIFICATIONS - PLANS.

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé des parties privatives qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et des parties communes accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribués aux locaux privatifs comme déterminé ci-dessus.

La quote-part de chacun des propriétaires de locaux privatifs, dans les diverses parties communes, terrain compris est exprimée, comme déjà mentionné, en dixmillièmes, pour former un total de dix mille/dixmillièmes pour l'ensemble de l'immeuble.

Les appartements, garages et emplacements de parking se voient attribuer le nombre de dixmillièmes préindiqué.

Le nombre de dixmillièmes ainsi possédé par chacun des copropriétaires, fixe sa contribution dans les charges communes générales, sauf stipulations particulières.

Ce nombre de dixmillièmes est déterminé, tant par la surface utile et l'importance des locaux privatifs que par leur valeur.

Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

Monsieur Zélik-Moïse Kruch, comparant de deuxième part, se réserve le droit de diviser autrement que ci-dessus un ou plusieurs étages, dont les constructions lui appartiennent, s'il le juge utile pour la vente, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais il ne pourra jamais y avoir plus de

Observation
Dans la description
passant l'effort ou
à regarder l'immeu-
le de l'avenue s'en
vend de l'avenue au
parade de laquelle il
à l'avenue. et est s au
avenue de l'observa-
tion.

cinq parties privatives pour le rez-de-chaussée et sept parties privatives pour les premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages et deux parties privatives pour le septième étage.

Il est convenu que l'architecte peut, au cours de la construction, apporter aux plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art et créer notamment tous passages et aéras non prévus aux susdits plans et qui s'avéreraient nécessaires pour une aération normale des caves et garages ; en cas de nécessités techniques, créer des parties privatives à partir des parties communes et inversement, déplacer ou modifier l'emplacement des garages.

Les cotes figurant aux plans sont celles entre maçonneries, plafonnage non compris. Elles ne sont données qu'à titre de renseignements ; une tolérance de cinq pour cent est admise comme différence entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité. Si la différence était supérieure à cinq pour cent, elle ne pourrait jamais servir de prétexte à une action en résolution (sauf si elle dépassait dix pour cent en cotes ou en surface en moins), mais elle servirait de base au calcul de l'indemnité qui serait à accorder, proportionnellement à la différence de surface bâtie entre les cinq pour cent tolérés et la situation révélée par l'exécution.

On tiendra compte, dans ce calcul de la surface totale bâtie privative de l'appartement, telle qu'elle figure au plan et de la surface totale privative réellement exécutée, en prenant pour base le prix de l'appartement, fixé à l'acte authentique de vente ; l'indemnité sera donc calculée par une simple règle de trois.

2. CABINE ELECTRIQUE.

Le comparant de deuxième part se réserve le droit et sans avoir à obtenir l'accord des acquéreurs d'une partie privative quelconque de l'immeuble, de déplacer la cabine électrique, prévue au sous-sol, de même que d'éta-

blir dans une partie commune quelconque de l'immeuble, les locaux dont la construction serait demandée par les services de distribution de l'eau, du gaz ou de l'électricité.

3. ETAT DESCRIPTIF.

Monsieur Zélik-Moïse Kruch, comparant de deuxième part, a fait établir une description des travaux à effectuer et des matériaux à employer pour les parties communes et privatives. Un exemplaire de cette description restera ci-annexé et est signé "ne varietur" par ~~les comparants et Nous, Notaires~~ *Monsieur Zélik Kruch et Nous Notaire*.

Monsieur Zélik-Moïse Kruch, comparant de deuxième part, pourra remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition expresse que le coût des matériaux employés par lui en remplacement ne soit pas inférieur à celui des matériaux prévus, ce dont il devra justifier. Lorsqu'il est indiqué dans la description des parties privatives qu'il existe un vestiaire, un placard ou une armoire, il s'agit uniquement de l'emplacement, l'aménagement étant à charge des acquéreurs.

4. TOITURE.

La toiture de l'immeuble est formée de terrasse. La toiture n'est pas accessible si ce n'est pour sa réparation et pour l'entretien des parties communes qui y débouchent ou s'y trouvent, notamment les têtes des cheminées et les débouchés des ventilations.

5. CAVES.

Chacune des caves est destinée à dépendre de la partie privative d'un appartement ou autre partie privative de l'immeuble. Une cave ne comporte pas de quotités dans les parties communes distinctes des quotités des parties communes accessoires de l'appartement ou autre partie privative, dont la cave constitue une dépendance.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local en abattant la cloison qui les sépare, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord de

7. SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DE PERE DE FAMILLE.

La construction de l'immeuble, objet du présent acte, peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs qui le composent, qui eut constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrées par les articles six cent nonante-deux et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;

- des communautés de descentes d'eaux pluviales, et résiduaires, d'égoûts, et caetera..... ;

- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, et caetera...) ; des accès vers les parties communes.

- et, de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution, au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

8. ACCES AUX GARAGES ET EMPLACEMENTS DE PARKING - AIRES DE MANOEUVRE.

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement de l'entrée carrossable et des rampes d'accès vers les garages des sous-sols et les emplacements de parking du rez-de-chaussée, seront répartis entre les garages ou emplacements de parking qu'elles desservent, en

proportion des dixmillièmes attribués aux dits garages ou emplacements de parking, dans les parties communes de l'immeuble, c'est à dire :

a) que les garages du sous-sol contribueront à l'entretien, aux réparations et au renouvellement de l'entrée carrossable, des rampes d'accès conduisant à sous-sols et de l'aire de manoeuvre des sous-sols.

b) que les emplacements de parking du rez-de-chaussée contribueront à l'entretien, aux réparations et au renouvellement de l'entrée carrossable du chemin d'accès et de l'aire de manoeuvre desservant les dits emplacements de parking.

9. ENTREES - HALL D'ENTREE - ASCENSEURS - ESCALIERS.

L'immeuble comporte trois entrées, hall d'entrée, ascenseurs et escaliers distincts desservant respectivement :

a) les appartements des types A et E .

b) les appartement des types B, F et C, B/7 et C/7.

c) les appartements des types D et G .

Les copropriétaires des appartements desservis par chacune de ces entrées, hall d'entrée, ascenseur et escaliers pourront, relativement à ces parties communes desservant leurs appartements, modifier lesdites parties communes, sans l'autorisation, ni l'intervention des autres copropriétaires de l'immeuble, pour autant qu'elles ne concernent pas le style et l'harmonie de l'immeuble, et n'en compromettent pas la solidité.

Ces modifications devront être demandées et pourront être décidées suivant les normes prévues au règlement de copropriété quant aux travaux et modifications aux parties communes.

Le coût de ces travaux ou modifications sera à charge des propriétaires des appartements, desservis par l'entrée, le hall d'entrée, l'ascenseur et les escaliers concernés, en proportion des dixmillièmes dont ils sont propriétaires, mais à l'exclusion, en ce qui concerne les ascenseurs, des appartements du rez-de-chaussée.

CH A P I T R E S E P T
C O N T R A T D E V E N T E

1. NATURE DU CONTRAT A INTERVENIR POUR DEVENIR PROPRIETAIRE D'UN APPARTEMENT, GARAGE OU EMPLACEMENT DE PARKING.

L'amateur désireux d'être propriétaire d'un appartement, garage ou emplacement de parking doit conclure avec les comparants une vente, ayant pour objet l'appartement, le garage ou l'emplacement de parking, clé sur porte.

La vente se fera sous la garantie ordinaire de droit, les biens étant vendus pour francs, quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires, avec les servitudes actives et passives et tous les droits et obligations, résultant du présent acte de base avec ses annexes, sans garantie concernant la contenance superficielle du terrain, la différence en plus ou en moins, s'il en existe, fût-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur et ne donnera lieu à aucune répétition.

Dans les actes de vente, le Marquis Massoni interviendra uniquement pour la vente des quotités dans le terrain lui appartenant et les acquéreurs n'auront aucun recours contre lui pour ce qui concerne les constructions.

Les frais de vente, lesquels, sauf stipulation contraire, seront à charge de l'acquéreur, comprennent :

a) droits d'enregistrement au profit de l'Etat : actuellement onze pour cent sur la partie du prix et les charges qui en font partie, se rapportant à l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve au jour de la vente.

b) timbres de la minute, de la grosse et de l'expédition, les droits de rôles, frais de transcription au Bureau des Hypothèques et de l'inscription d'office et autres de conservation, fixés pour provision à deux mille francs.

c) les honoraires du Notaire, suivant le tarif légal.

d) la taxe sur les contrats d'entreprise dans la mesure où la vente porte sur les constructions encore à ériger le jour de la vente.

2. PAIEMENT DU PRIX.

Le prix de vente des quotités indivises de terrain doit être payé le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Quant au prix de vente des constructions, il doit être payé par l'acquéreur suivant les modalités, prévues entre l'acquéreur et le comparant de deuxième part.

L'acquéreur ne pourra prendre possession, ni occuper l'appartement, le garage ou l'emplacement de parking acquis avant d'avoir réglé entièrement son prix d'acquisition.

Toutes sommes devront être payées franches et exemptes de toutes retenues et d'impôts mis ou à mettre, en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique, entre les mains des vendeurs.

L'acquéreur sera avisé, par écrit, huit jours à l'avance au moins, de la date du paiement à faire par lui.

Les obligations contractées par les acquéreurs sont solidaires et indivisibles entre eux s'ils sont à plusieurs pour le même appartement ou garage, elles seront solidaires et indivisibles pour leurs héritiers ou ayants-cause.

Toute somme non payée à son échéance sera, à partir de celle-ci, productive, de plein droit et sans mise en demeure, par la seule échéance de son terme, d'un intérêt, net de tous impôts mis ou à mettre, au taux de huit pour cent l'an, depuis l'échéance jusqu'au paiement.

En outre, après un commandement resté infructueux durant trente jours, tout le montant du prix de vente restant dû, au moment du commandement, sera de plein droit exigible et productif d'intérêts, nets de tous impôts mis ou à mettre, au taux de huit pour cent l'an, depuis le commandement jusqu'au paiement.

Cette exigibilité sera acquise, même si les travaux ne sont pas arrivés au stade prévu pour rendre les paiements exigibles.

La raison en est que, dans un immeuble divisé par appartements, garages et emplacements de parking, le défaut de paiement doit être sanctionné sévèrement; la carence dans les paiements risque de nuire à la collectivité en mettant la personne qui a pris l'initiative de l'opération dans des difficultés, de trésorerie, la mettant dans l'impossibilité de régler régulièrement les entrepreneurs et les fournisseurs, ce qui peut donner lieu, soit à l'arrêt des travaux, soit au retard dans leur exécution.

Pour sûreté et garantie du paiement du solde du prix de vente, Monsieur le Conservateur des Hypothèques prendra, comme de droit et sauf dispense expresse, inscription d'office, au profit des vendeurs, ce qui leur conservera le privilège, l'hypothèque et l'action résolutoire.

L'acquéreur ne pourra aliéner, ni hypothéquer l'

appartement ou le garage ou emplacement de parking avant d'avoir réglé intégralement le prix de vente.

Toutefois, si l'acquéreur était obligé pour régler son prix, de recourir à un emprunt, les comparants consentiront à renoncer, au profit du créancier, à leur privilège et à leur action résolutoire et à lui céder leur rang d'inscription, mais à la condition expresse que :

1° le montant des fonds empruntés soit suffisant pour permettre à l'acquéreur de payer intégralement le prix et les frais de son acquisition.

2° le bailleur de fonds accepte la délégation, donnée par l'acquéreur, au profit des comparants, sur le montant emprunté, de manière telle que les fonds soient remis à ces derniers, directement par le bailleur de fonds au moment des échéances de prix.

En cas de défaut de paiement et après un commandement resté infructueux durant trente jours, les comparants auront le droit, soit de demander la résolution de la vente avec dommages-intérêts, soit de poursuivre l'exécution par toutes voies de droit et notamment la vente sur voie parée des biens vendus.

Les comparants auront également, dans ce cas, le droit de faire vendre tous biens meubles et immeubles de l'acquéreur, sans devoir justifier l'insuffisance de la valeur du bien hypothéqué et ce, par dérogation aux dispositions des articles quatre, six et sept de la loi du quinze août mil huit cent cinquante-quatre, sur l'expropriation forcée et cela simultanément ou non avec la vente sur voie parée ou sur saisie du bien hypothéqué.

3. CLAUSE INDEX.

Le prix de vente a été fixé, compte tenu du prix actuel de la main d'oeuvre et des matériaux.

Eu égard à la majoration possible de ces éléments ou de l'un d'eux, il est stipulé que le solde non payé de ce prix, sera augmenté proportionnellement à toute hausse

de salaire ou de matériaux, compte tenu de ce que dans le solde du prix restant à payer, la main d'oeuvre intervient pour moitié et les matériaux pour l'autre moitié.

Cette augmentation proportionnelle du prix non payé aura lieu dans les conditions suivantes :

a) salaire : la hausse des salaires et des charges sociales sera établie à suffisance par la production des dispositions légales ou réglementaires.

b) matériaux : il est pris comme référence, concernant le prix des matériaux, la Mercuriale des matériaux, publiée mensuellement par le Ministère des Travaux Publics ; la hausse du prix des matériaux devra être de cinq pour cent au moins.

4. DUREE DES TRAVAUX - RETARD - CAS FORTUIT - FORCE MAJEURE.

La durée des travaux et, par conséquent, le délai d'achèvement de la partie privative de l'appartement, garage ou emplacement de parking sera fixé dans chaque contrat particulier.

En cas de force majeure ou de cas fortuit, parmi lesquels conventionnellement la grève, un lock-out, la guerre, les troubles politiques ou sociaux, les pluies persistantes, les gelées et autres événements indépendant des vendeurs, le délai d'achèvement sera reculé du nombre de jours perdus par suite de ces événements ou circonstances.

En cas de retard non justifié, les dommages-intérêts seront, à titre transactionnel et forfaitaire, l'équivalent de l'intérêt au taux de huit pour cent l'an des sommes qui auraient été versées par l'acquéreur.

Ils seront dus par le comparant de deuxième part un mois après mise en demeure par exploit d'huissier.

5. RECEPTIONS.

Monsieur Zélik-Moïse Kruch, comparant de deuxième part, propriétaire des constructions, vend des éléments qui sont à construire ou, s'ils sont en construction, à

parachever, soit totalement, soit partiellement, comme il est dit ci-dessus.

Il confiera l'exécution de certains travaux de construction à des entrepreneurs ou à des spécialistes de son choix.

Pour éviter des difficultés, il est nécessaire que les réceptions des ouvrages que Monsieur Zélik Kruch a à faire avec les entrepreneurs et spécialistes choisis par lui, coïncident avec les livraisons-agrégations qu'il a à faire avec ses acquéreurs.

Il y aura lieu de remarquer que l'immeuble est composé de deux éléments biens distincts :

L'un de ces éléments est privatif, il ne concerne que Monsieur Zélik-Moïse Kruch d'une part et d'autre part les propriétaires de l'élément privatif. La livraison-agrégation de l'élément privatif se fera exclusivement entre Monsieur Zélik-Moïse Kruch et le propriétaire de l'élément privatif.

L'autre élément est collectif, il s'agit des parties communes des constructions et des appareils communs. La livraison de cet élément collectif a lieu entre Monsieur Zélik-Moïse Kruch d'une part et le délégué de l'ensemble des copropriétaires d'autre part. Ce délégué de l'ensemble des copropriétaires sera désigné par l'assemblée générale, convoquée et délibérant comme il est prévu au règlement de copropriété, annexé au présent acte et statuant à la simple majorité des voix. L'assemblée générale donnera à ce délégué les pouvoirs nécessaires pour agréer les travaux et ouvrages au nom de tous les copropriétaires.

Qu'il s'agisse de livraison d'un élément privatif ou des parties communes, il sera procédé comme suit :

Dès l'achèvement de l'ouvrage, Monsieur Zélik-Moïse Kruch, comparant de deuxième part, en avisera l'acquéreur ou le plus âgé des copropriétaires ; ce dernier convoquera les copropriétaires à une assemblée générale, ayant pour ordre du jour de désigner le délégué, chargé d'agréer

les parties communes et de lui donner les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Il sera ensuite procédé à la livraison ; il sera dressé procès-verbal en double exemplaire. Chacun des exemplaires sera signé par Monsieur Zélik-Moïse Kruch, comparant de deuxième part, et par le propriétaire, s'il s'agit d'un élément privatif, et par le délégué des copropriétaires, s'il s'agit des parties communes.

Monsieur Zélik-Moïse Kruch, comparant de deuxième part, le propriétaire ou le délégué des copropriétaires, recevront chacun un exemplaire de ce procès-verbal.

S'il résulte du procès-verbal que l'oeuvre est conforme, l'agrégation sera définitive.

Si, au contraire, il y a des réserves, elles seront libellées clairement et le nécessaire devra être fait immédiatement pour mettre l'ouvrage en état nécessaire pour qu'il puisse être agréé. Dès que ces travaux de redressement auront été exécutés, la réception sera définitive. Le fait de l'exécution des retouches ou de redressement sera établi par l'architecte de l'immeuble.

Monsieur Zélik-Moïse Kruch, comparant de deuxième part, aura soin de faire assister à ces opérations, les entrepreneurs qui auront effectué les travaux, de manière à mettre ces derniers en cause si le travail n'avait pas été effectué suivant les règles de l'art de bâtir ou contrairement aux dispositions du cahier des charges.

A côté de la réception expresse ci-dessus, il est convenu que le fait par le délégué des copropriétaires de ne pas donner suite, dans les douze jours, aux demandes de réception adressées, sous pli recommandé, par Monsieur Zélik-Moïse Kruch, comparant de deuxième part, entraînera également réception définitive.

En outre, la prise de possession d'un appartement, garage ou emplacement de parking avant la réception comme il est dit ci-dessus, vaut également comme réception définitive.

6. PRISE EN CHARGE.

Les frais de communauté seront supportés par chaque propriétaire dont l'appartement, le garage ou l'emplacement de parking se trouve achevé et prêt à être occupé.

Le fait que le propriétaire de l'appartement, du garage ou de l'emplacement de parking ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire, ne le dispense pas de supporter la quote-part lui incombant dans les frais de communauté ou de gérance.

En outre, si, par suite de circonstances atmosphériques, l'immeuble ou certains locaux devaient être chauffés à régime plein ou réduit, avant que les copropriétaires des parties privatives n'aient pu en obtenir la jouissance, le coût de ce chauffage incombera, à titre de charges communes, aux copropriétaires d'appartements, en proportion de leurs droits dans la propriété des choses communes et non en fonction des indications des compteurs de consommation. Ces derniers ne seront mis en état de fonctionnement qu'à compter du jour où le comparant de deuxième part en prendra la décision ; toute consommation antérieure à l'ouverture des compteurs de consommation sera considérée comme charge commune, à répartir en proportion des droits dans la copropriété.

C H A P I T R E H U I T .

R E G L E M E N T G E N E R A L D E .

C O P R O P R I E T E .

Les comparants ont fait établir un règlement général de copropriété, destiné à régir l'immeuble dont il est traité au présent acte.

Ce règlement général de copropriété fait partie intégrante du présent acte de base, avec lequel il sera transcrit au bureau des hypothèques compétent.

Il comporte deux parties : le statut réel et le règlement d'ordre intérieur.

Le statut réel ne peut être modifié que par l'assem-

blée générale de tous les copropriétaires sans distinction, statuant à l'unanimité des dix mille voix, attachées à l'ensemble des propriétés privatives constituant l'immeuble.

Les modifications au statut réel doivent être constatées par acte notarié, soumis à la transcription.

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié en suivant les formalités et à la majorité qu'il indique.

Les modifications ne doivent pas être constatées par acte notarié.

Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans le livre des procès-verbaux des assemblées générales.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété et de jouissance et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte de base et plus spécialement du règlement de copropriété, qui s'y trouve annexé et qu'il est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a été signé " ne varietur " par les comparants et les Notaires et restera ci-annexé.

C H A P I T R E N E U F .

D I V E R S .

1. FRAIS DU PRESENT ACTE DE BASE.

La quote-part des acquéreurs dans les frais de l'acte de base et ses annexes, ainsi que d'une copie du présent acte et de ses annexes, qui sera remise à chacun des acquéreurs d'appartements, de garages ou d'emplacements de parking, constituant une charge commune et répartie comme telle, est fixée forfaitairement à quinze cents francs par appartement et cinq cents francs par garage ou emplacement de parking.

2. ARBITRAGE.

Tout différend pouvant surgir relativement au pré-

sent acte de base, ainsi qu'à ses annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis à un arbitre, choisi de commun accord et, à défaut d'accord, nommé par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles de droit et de la procédure. Il jugera en équité.

Ses décisions seront souveraines et sans appel et exécutées par les parties sans appel, ni recours quelconques.

3. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

4. ELECTION DE DOMICILE.

Les comparants font élection de domicile en leur demeures susindiquées.

5. ETAT-CIVIL.

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants sur le vu d'un document d'état-civil, requis par la loi.

6. PROCURATIONS.

Dans l'éventualité où un local pour les services d'électricité serait établi dans l'immeuble, le bail emphytéotique à conclure avec les services ou autorités compétents sera signé valablement, au nom des futurs acquéreurs d'une partie privative quelconque du présent immeuble, par le comparant de deuxième part aux présentes et les acquéreurs d'une partie privative quelconque de l'immeuble, don-
nant, par le seul fait de la signature de leur acte d'achat, procuration au comparant de deuxième part pour signer, en leurs lieu et place, le bail emphytéotique à intervenir.

DONT ACTE.

Fait et passé,
Date et lieu que dessus.

Et lecture faite, les comparants ont signé avec

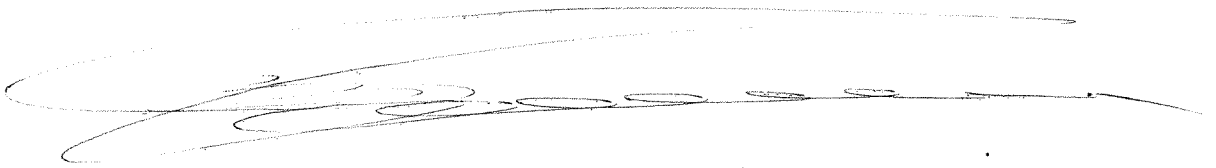
Nous, Notaires, ~~la minute du présent acte restant à Maître
Jacques Van Wetter.~~

*couvré la tabouret de
haut à un mètre
ds*

F. Van Wetter

17

17



Enregistré ^{neuf} révisé dans ^{renvois}
à Ixelles 3^e Bureau, le 6 juin 1907
Vol. 283 fol. 9 case 19
Reçu : cent cinquante francs

150-

Le Receveur,

[Signature]
Hansen

R E G L E M E N T G E N E R A L
de la copropriété relatif à un immeuble à appartements multiples, à ériger à Uccle, à l'angle de l'avenue de l'Observatoire et de l'avenue Defré, sur une parcelle de terrain contenant en superficie trente-trois ares nonante centiares cinquante-trois dixmilliares.

T A B L E D E M A T I E R E S.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE UN - STATUT DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE DEUX - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE TROIS - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I.

Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE QUATRE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE CINQ - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE SIX - PARTIES PRIVATIVES.

ARTICLE SEPT - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE HUIT - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

ARTICLE NEUF - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.

ARTICLE DIX - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE ONZE - VOLETS - PERSIENNES - TELEPHONIE SANS FIL - TELEVISION.

ARTICLE DOUZE - COMMUNICATION AVEC LES IMMEUBLES CONTIGUS.

ARTICLE TREIZE - DESTINATION GARAGES ET EMBLEMES DE PARKING.

SECTION II.

Service et administration de l'immeuble.

ARTICLE QUATORZE - CONCIERGE.

ARTICLE QUINZE - GERANT - NOMINATION ET ATTRIBUTIONS.

ARTICLE SEIZE - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.



Quinze feuillets

17

ARTICLE DIX-SEPT - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE
GENERALE.

ARTICLE DIX-HUIT - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
ET EXTRAORDINAIRE.

ARTICLE DIX-NEUF - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.

ARTICLE VINGT - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.

ARTICLE VINGT-ET-UN - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.

ARTICLE VINGT-DEUX - PRESIDENT ET ASSESSEURS DES
ASSEMBLEES.

ARTICLE VINGT-TROIS - BUREAU.

ARTICLE VINGT-QUATRE - LISTE DE PRESENCE.

ARTICLE VINGT-CINQ - MAJORITES.

ARTICLE VINGT-SIX - NOMBRE DE VOIX.

ARTICLE VINGT-SEPT - QUORUM DE PRESENCE.

ARTICLE VINGT-HUIT - COMPTES DE GESTION.

ARTICLE VINGT-NEUF - PROCES-VERBAUX.

SECTION III.

Répartition des charges et recettes communes.

A. Entretien et réparations.

ARTICLE TRENTE - CONTRIBUTION.

ARTICLE TRENTE-ET-UN - FRAIS ASCENSEURS - HALL
D'ENTREE - CAGES D'ESCALIERS -
VIDE-POUBELLES.

ARTICLE TRENTE-DEUX - CATEGORIES.

ARTICLE TRENTE-TROIS - REPARATIONS URGENTES.

ARTICLE TRENTE-QUATRE - TRAVAUX ET REPARATIONS IN-
DISPENSABLES MAIS NON URGENTS.

ARTICLE TRENTE-CINQ - REPARATIONS ET TRAVAUX NON
INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN
AGREMENT OU UNE AMELIORATION.

ARTICLE TRENTE-SIX - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.

B. Impôts - Responsabilité civile - Charges.

ARTICLE TRENTE-SEPT - IMPOTS.

ARTICLE TRENTE-HUIT - REPARTITION DES CHARGES.

ARTICLE TRENTE-NEUF - AUGMENTATION DES CHARGES.

*Deuxième
feuille*

C. Recettes.

ARTICLE QUARANTE - RECETTES.

SECTION IV.

Assurances - Reconstruction.

ARTICLE QUARANTE ET UN - ASSURANCE COMMUNE.

ARTICLE QUARANTE-DEUX - SURPRIME.

ARTICLE QUARANTE-TROIS - EXEMPLAIRES.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.

ARTICLE QUARANTE-CINQ - AFFECTATION DES INDEMNITES.

ARTICLE QUARANTE-SIX - ASSURANCE SUPPLEMENTAIRE.

ARTICLE QUARANTE-SEPT - ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS.

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE QUARANTE-HUIT - MAJORITE.

ARTICLE QUARANTE-NEUF - PROCES - VERBAUX.

SECTION I.

Entretien.

ARTICLE CINQUANTE - TRAVAUX D'ENTRETIEN.

ARTICLE CINQUANTE ET UN - ENTRETIEN CHEMINEES.

SECTION II.

Aspect.

ARTICLE CINQUANTE - DEUX - ESTHETIQUE.

SECTION III.

Ordre Interieur.

ARTICLE CINQUANTE - TROIS - BOIS - CHARBON.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ - TRAVAUX DE MENAGE.

ARTICLE CINQUANTE-SIX - INSTALLATION DU GAZ.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT - ANIMAUX.

SECTION IV.

Moralité - Tranquillité.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT - OCCUPATION EN GENERAL.

*Recettes
feuille*

JK

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - BAUX.

ARTICLE SOIXANTE - ECHANGES DE CAVES.

ARTICLE SOIXANTE ET UN - CHARGES MUNICIPALES.

SECTION V.

Ascenseurs.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX - USAGE.

SECTION VI.

Destination des locaux.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS - DESTINATION DES APPARTE-
MENTS.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - PUBLICITE.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ - DEPOTS INSALUBRES.

SECTION VII.

Chauffage central - eau chaude.

ARTICLE SOIXANTE-SIX - FONCTIONNEMENT ET FRAIS.

SECTION VIII.

Concierge.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT - DESIGNATION ET CONGE.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT - TRAVAUX DU CONCIERGE.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF - LOGEMENT ET SALAIRE.

SECTION IX.

Gérance.

ARTICLE SEPTANTE - CONSEIL DE GERANCE.

ARTICLE SEPTANTE ET UN - NOMINATION DU GERANT.

ARTICLE SEPTANTE-DEUX - ATTRIBUTION DU GERANT.

ARTICLE SEPTANTE-TROIS - ENTRETIEN GENERAL.

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE - CONTESTATIONS RELATIVES
AUX PARTIES COMMUNES.

ARTICLE SEPTANTE-CINQ - COMPTES DU GERANT.

ARTICLE SEPTANTE-SIX - PROVISIONS.

SECTION X.

Charges communes.

ARTICLE SEPTANTE-SEPT - DETERMINATIONS.

ARTICLE SEPTANTE-HUIT - EAU - GAZ ET ELECTRICITE.

ARTICLE SEPTANTE-NEUF - MODIFICATIONS.

*Qualitè
fèuillet*

▷
[Signature]

SECTION XI.

ARTICLE QUATRE-VINGTS - LITIGES.

ARTICLE QUATRE-VINGT-UN - DIVERS.

*Quinquante
feuille
B*

*—
A*

REGLEMENT GENERAL DE
COPROPRIETE.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE UN - STATUT DE L'IMMEUBLE.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577/bis paragraphe premier 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 en dépendent 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 - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre 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 détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

ARTICLE TROIS - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété ou statut immobilier.

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I.

Copropriété indivise et propriété privative.

*copropriété
facultés*

ARTICLE QUATRE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra individuellement à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées "appartements", "garages" et "emplacements de parking".

ARTICLE CINQ - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes attribués aux appartements, garages et emplacements de parking, dans la proportion des valeurs et superficies respectives de ces éléments privatifs.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments privatifs, dont l'immeuble est constitué, est établie à l'article six ci-après.

ARTICLE SIX - PARTIES PRIVATIVES.

TABLEAU indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes.

SOUS-SOL.

Trente-et-un garages numérotés de un à trente-et-un, avec :

- quinze/dixmillièmes des parties communes, en ce qui concerne chacun des garages un et trois à trente-et-un, soit ensemble : quatre cent cinquante/dixmillièmes : 450/10.000èmes.

- dix-huit/dixmillièmes des parties communes en ce qui concerne le garage numéro deux, soit : 18/10.000èmes.

REZ-DE-CHAUSSEE.

- Vingt emplacements de par-

*Septième
feuille*
D
1

- king avec chacun deux/dixmillièmes des parties communes, soit ensemble : quarante/dixmillièmes : 40/10.000èmes.
- Un appartement A/R, avec deux cent quarante/dixmillièmes des parties communes : 240/10.000èmes.
 - Un appartement B/R, avec cent cinquante/dixmillièmes des parties communes : 150/10.000èmes.
 - Un appartement C/R, avec cent cinquante/dixmillièmes des parties communes : 150/10.000èmes.
 - Un appartement F /R, avec cent soixante-et-un/dixmillièmes des parties communes : 161/10.000èmes.
 - Un appartement D/R, avec deux cent trente-cinq/dixmillièmes des parties communes : 235/10.000èmes.
- PREMIER ETAGE :
- Un appartement A/1, avec deux cent dix-sept/dixmillièmes des parties communes : 217/10.000èmes.
 - Un appartement B/1, avec cent quatre-vingt-huit/dixmillièmes des parties communes : 188/10.000èmes.
 - Un appartement C/1, avec cent quatre-vingt-huit/dixmillièmes des parties communes : 188/10.000èmes.
 - Un appartement D/1, avec deux cent cinq/dixmillièmes des parties communes : 205/10.000èmes.
 - Un appartement E /1, avec deux cent cinq/dixmillièmes des parties communes : 205/10.000èmes.
 - Un appartement F /1 avec cent septante-six/dixmillièmes des parties communes : 176/10.000èmes.

*Quelques
feuillets*

P)



- Un appartement G /1, avec cent quatre-vingt-huit/dixmillièmes des parties communes : I88/10.000èmes.

DEUXIEME ETAGE :

- Un appartement A/2, avec deux cent vingt-et-un/dixmillièmes des parties communes : 221/10.000èmes.

- Un appartement B/2, avec cent nonante/dixmillièmes des parties communes : I90/10.000èmes.

- Un appartement C/2, avec cent nonante/dixmillièmes des parties communes : I90/10.000èmes.

- Un appartement D/2, avec deux cent huit/dixmillièmes des parties communes : 208/10.000èmes.

- Un appartement E /2, avec deux cent huit /dixmillièmes des parties communes : 208/10.000èmes.

- Un appartement F/2, avec cent septante-huit/dixmillièmes des parties communes : I78/10.000èmes.

- Un appartement G /2, avec cent nonante/dixmillièmes des parties communes : I90/10.000èmes.

TROISIEME ETAGE :

- Un appartement A/3, avec deux cent vingt-cinq/dixmillièmes des parties communes : 225/10.000èmes.

- Un appartement B/3, avec cent nonante-deux/dixmillièmes des parties communes : I92/10.000èmes.

- Un appartement C/3, avec cent nonante-deux/dixmillièmes des parties communes : I92/10.000èmes.

*heureux
seul*
M
/

- Un appartement D/3, avec
deux cent onze/dixmillièmes des parties
communes : 211/10.000èmes.

- Un appartement E /3, avec
deux cent onze/dixmillièmes des parties
communes : 211/10.000èmes.

- Un appartement F /3, avec
cent quatre-vingts/dixmillièmes des par-
ties communes : 180/10.000èmes.

- Un appartement G /3, avec
cent nonante-deux/dixmillièmes des par-
ties communes : 192/10.000èmes.

QUATRIEME ETAGE :

- Un appartement A/4, avec
deux cent vingt-neuf/dixmillièmes des
parties communes : 229/10.000èmes.

- Un appartement B/4, avec
cent nonante-quatre/dixmillièmes des
parties communes : 194/10.000èmes.

- Un appartement C/4, avec
cent nonante-quatre/dixmillièmes des
parties communes : 194/10.000èmes.

- Un appartement D/4, avec
deux cent quatorze/dixmillièmes des
parties communes : 214/10.000èmes.

- Un appartement E /4, avec
deux cent quatorze/dixmillièmes des
parties communes : 214/10.000èmes.

- Un appartement F/4, avec
cent quatre-vingt-deux/dixmillièmes
des parties communes : 182/10.000èmes.

- Un appartement G/4, avec
cent nonante-quatre/dixmillièmes des
parties communes : 194/10.000èmes.

*Deuxième
feuille
D
A*

CINQUIEME ETAGE :

- Un appartement A/5, avec deux cent trente-trois/dixmillièmes des parties communes : 233/10.000èmes.
- Un appartement B/5, avec cent nonante-six/dixmillièmes des parties communes : 196/10.000èmes.
- Un appartement C/5, avec cent nonante-six/dixmillièmes des parties communes : 196/10.000èmes/
- Un appartement D/5, avec deux cent dix-sept/dixmillièmes des parties communes : 217/10.000èmes.
- Un appartement E /5, avec deux cent dix-sept/dixmillièmes des parties communes : 217/10.000èmes.
- Un appartement F/5, avec cent quatre-vingt-quatre/dixmillièmes des parties communes : 184/10.000èmes.
- Un appartement G /5, avec cent nonante-six/dixmillièmes des parties communes : 196/10.000èmes.

SIXIEME ETAGE :

- Un appartement A/6, avec cent soixante-quatre/dixmillièmes des parties communes : 164/10.000èmes.
- Un appartement B/6, avec cent quatre-vingt-un/dixmillièmes des parties communes : 181/10.000èmes.
- Un appartement C/6, avec cent quatre-vingt-et-un/dixmillièmes des parties communes : 181/10.000èmes.
- Un appartement D/6, avec cent cinquante-trois/dixmillièmes des parties communes : 153/10.000èmes.

*Original
faucet*

*→
SC*

- Un appartement E /6, avec cent soixante-neuf/dixmillièmes des parties communes : 169/10.000èmes.
- Un appartement F /6, avec cent septante-et-un/dixmillièmes des parties communes : 171/10.000èmes.
- Un appartement G /6, avec cent cinquante-huit/dixmillièmes des parties communes : 158/10.000èmes.

SEPTIEME ETAGE :

- Un appartement B/7, avec cent nonante-quatre/dixmillièmes des parties communes : 194/10.000èmes.
- Un appartement C/7, avec cent septante/dixmillièmes des parties communes : 170/10.000èmes.

Ensemble : dix mille/ dix-millièmes : 10.000/10.000èmes.

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles des appartements dont elles constituent une dépendance privative.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements, garages, ou emplacements de parking, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des dix millièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux appartements distincts, en se conformant aux clauses ci-après et

*Suzanne
fauchet*

17

[Signature]

sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement deux appartements d'un même niveau ou de réunir deux appartements de niveaux différents, mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement Duplex ; dans ces deux cas, les dix millièmes attachés aux deux appartements réunis, seront additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin ; dans ce cas, le réajustement du nombre de dix millièmes des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire Jacques Van Wetter, sur les indications de l'architecte et le total des dix millièmes attachés aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des dix millièmes attachés aux deux appartements du type normal.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison, mais il ne pourra jamais y avoir plus de cinq appartements au rez-de-chaussée, sept appartements aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième étages et deux appartements au septième étage.

ARTICLE SEPT - DETERMINATION DES PARTIES

COMMUNES.

Les parties communes de l'immeuble sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

- Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis etcoetera...), les gros murs de façades, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps), les balustrades,

*Registre
feuillet*

*17
2
CA*

les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égoût (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements, garages et autres locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements, les routes et piste d'accès, les zones de manoeuvres, le jardin, la conciergerie.

Dans tout l'immeuble, les escaliers avec leur cage, les ascenseurs avec leur gaine et leur machinerie, les paliers des étages, les aeras, les gaines et les cheminées.

La toiture ou terrasse avec ses canalisations et descentes d'eau pluviale.

L'installation des canalisations du chauffage central et du service d'eau chaude (radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif, sont parties privées, mais il ne peut y être apporté de modifications sans accord de l'assemblée générale pris à l'unanimité des copropriétaires, cette assemblée fixant les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter).

Et, en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communs, d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Les choses communes ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, garages et emplacements de parking dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

ARTICLE HUIT - DETERMINATION DES PARTIES

*Quatre-vingt
feuille*

D

[Signature]

PRIVATIVES.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement, du garage et de l'emplacement le parking (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet, ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et garages et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etcoetera...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du garage, soit en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement et du garage et qui sert à son usage (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, etcoetera...).

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

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

Il est interdit aux propriétaires de faire

*Jeuzreine
feuille*

87

[Signature]

même à l'intérieur de leurs locaux privés aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article suivant.

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements en sorte qu'il y ait plus d'appartements par niveaux que les nombres respectifs fixés à l'article six qui précède.

ARTICLE NEUF - MODIFICATION AUX PARTIES COMMUNES.

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE DIX - MODIFICATION AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et des portes ou volets des garages, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets de l'extérieur et des cages d'escaliers, même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE ONZE - VOLETS - PERSIENNES - TELEPHONIE SANS FILS - TELEVISION.

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

*Agréé
feuillec*

D
N

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

ARTICLE DOUZE - COMMUNICATION AVEC LES IMMEUBLES CONTIGUS.

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons contigues, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble ; l'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

ARTICLE TREIZE - DESTINATION GARAGES, ET EMPLACEMENTS DE PARKING.

Les garages et emplacements de parking sont destinés à garer des voitures automobiles servant au transport de personnes, à l'exclusion de toute voiture de louage (taxi et voiture de location), et de toute voiture servant au transport de marchandises.

Toutefois, le propriétaire ou le locataire ou les personnes ayant un droit de jouissance d'un appartement dans l'immeuble, pourront y garer une petite camionnette leur appartenant.

Ils peuvent également servir à garer des motocyclettes avec ou sans side-car, des vélos-moteurs et scooters et autres petits véhicules à moteur, des bicyclettes, des voitures d'enfants.

Les garages peuvent aussi servir de réserve à un propriétaire ou à un occupant d'un appartement de l'immeuble pour y déposer des objets mobiliers ou des provisions à l'exclusion de marchandises destinées

*voir réflexion
feuille*

D
—
—

à la vente.

SECTION II.

Service et administration de l'immeuble.

ARTICLE QUATORZE - CONCIERGE.

Il est établi un concierge dans l'immeuble.

ARTICLE QUINZE - GERANT - NOMINATION ET ATTRIBUTIONS.

Il est fait appel, par l'assemblée générale, aux soins d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires ; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de dixmillièmes en remplit les fonctions ; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

ARTICLE SEIZE - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.


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

ARTICLE DIX-SEPT - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

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

*Dir. habilité
juillet*

7
2


ARTICLE DIX-HUIT - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE.

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

Sauf décision contraire de la part du gérant, qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et les délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du Président de l'assemblée et du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble deux mille cinq cents/dixmillièmes.


En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée peut être convoquée par un des copropriétaires.

ARTICLE DIX-NEUF - CONVOCATION AUX ASSEMBLEES.

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.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation d'une deuxième assemblée sera de cinq jours au moins et de dix jours au plus.

*Les heures
jeuillet*



ARTICLE VINGT - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "Divers" à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

ARTICLE VINGT-ET-UN - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires ; si le gérant n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative, mais non délibérative.

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

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble, un droit réel ou de jouissance, y compris le locataire, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et de voter en ses lieu et place.

Le locataire d'un appartement ou garage peut être désigné comme mandataire, mais il ne peut représenter que son bailleur propriétaire de l'appartement ou garage qu'il tient en location de lui.

*copropriétaire
gérant*

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine ; à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier, et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux, ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est toujours permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire.

ARTICLE VINGT-DEUX - PRESIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLEES.

L'assemblée générale 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 appartient au propriétaire du plus grand nombre de dix millièmes, en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'entre eux.

ARTICLE VINGT-TROIS - BUREAU.

Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs ; à défaut de ces derniers, du Président assisté des deux copropriétaires présents

*vingt-un
feuillets*

D

—
—

ayant le plus grand nombre de dixmillièmes.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

ARTICLE VINGT-QUATRE - LISTE DE PRESENCE.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

ARTICLE VINGT-CINQ - MAJORITES.

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentants à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications au gros-oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

*trijet ou un seul
beuliet*

ARTICLE VINGT-SIX - NOMBRE DE VOIX.

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de dix millièmes.

ARTICLE VINGT-SEPT - QUORUM DE PRESENCE.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq mille/dixmillièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibèrera valablement quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de dix millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE VINGT-HUIT - COMPTES DE GESTION.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires et le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives ; ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

ARTICLE VINGT-NEUF - PROCES-VERBAUX.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux ins-

*buget. L'assemblee
feuille*

07

crits sur un registre spécial et signés par le Président, le secrétaire et les assesseurs ainsi que les propriétaires qui le demandent.

Tout copropriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement à l'endroit à désigner par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III.

Répartition des charges et recettes communes.

A. Entretien et réparations.

ARTICLE TRENTE - CONTRIBUTIONS.

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, sous réserve de ce qui est dit aux présentes, notamment concernant les ascenseurs, les hall d'entrée et cages d'escaliers, le chauffage et l'eau chaude, et ce qui est dit à l'acte de base qui précède en ce qui concerne les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des rampes d'accès et des aires de manœuvre des garages, et emplacements de parking.

ARTICLE TRENTE-ET-UN - FRAIS ASCENSEUR - HALL D'ENTREE - CAGES D'ESCALIERS - VIDES-POUBELLES.

Les frais concernant les ascenseurs, tels que l'entretien, le renouvellement, les abonnements, assurances et autres frais généralement quelconques, de même que les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation et de peinture des entrées, hall d'entrée et cages d'escaliers, seront à la charge exclusive des propriétaires des appartements qu'ils desservent en proportion des dixmillièmes dont ils sont propriétaires, mais à l'exclusion en ce qui con-

Mr. Feuillet

2)
M

cerne les ascenseurs des appartements du rez-de-chaussée.

Les frais d'entretien et de réparation des vides-poubelles sont à charge des propriétaires des appartements qu'ils desservent en proportion des dix millièmes qui leur sont attribués.

ARTICLE TRENTE-DEUX - CATEGORIES.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes.
- réparations indispensables mais non urgentes.
- réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE TRENTE-TROIS - REPARATIONS URGENTES.

Le gérant a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

ARTICLE TRENTE-QUATRE - TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS.

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs qui forment ensemble le conseil de gérance, ce dernier sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE TRENTE-CINQ - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins deux mille cinq cents/dixmillièmes.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins huit mille/dix millièmes ; toutefois, ces travaux pourront être

Ls. Feuillet

(1)
[Signature]

décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble sept mille deux cent cinquante/dixmillièmes s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix et sera obligatoire pour tous.

De même en ce qui concerne les modifications de cette catégorie concernant les entrées, hall d'entrée, ascenseurs et cages d'escaliers, elles pourront, pour autant qu'elles ne concernent pas le style ni l'harmonie de l'immeuble ou n'en compromettent pas la solidité, être décidées par des propriétaires possédant au moins quatre vingts pour cent des dixmillièmes afférents aux appartements desservis par les entrées, hall d'entrée, ascenseur ou cage d'escaliers, auxquels il est envisagé d'apporter des modifications : toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par les susdits propriétaires possédant ensemble septante-deux et demi pour cent des dixmillièmes desservis par les parties communes dont il s'agit, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

ARTICLE TRENTE-SIX - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.


Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou garage, à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du gérant, de manière à pouvoir accéder à l'appartement ou garage,

26 juillet

17



si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B. Impôts - Responsabilité civile - charges.

ARTICLE TRENTE-SEPT - IMPOTS.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE TRENTE-HUIT - REPARTITION DES CHARGES.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE TRENTE-NEUF - AUGMENTATION DES CHARGES.

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

C. Recettes.

ARTICLE QUARANTE - RECETTES.

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes, où il s'agit des parties communes dont l'entretien, la réparation ou le renouvellement sont à charge

27 fevrier

17
=

de certaines parties privatives aux propriétaires de ces parties privatives dans la proportion pour laquelle ils interviennent dans les susdits frais.

SECTION IV.

Assurances - Reconstruction.

ARTICLE QUARANTE-ET-UN - ASSURANCE COMMUNE.

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale. La première assurance sera souscrite par le propriétaire actuel.

Le gérant devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées par les copropriétaires chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

ARTICLE QUARANTE-DEUX - SURPRIME.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE QUARANTE-TROIS - EXEMPLAIRES.

28. feuillet

D
E
A

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice ; leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE QUARANTE-CINQ - AFFECTATION DES INDEMNITES.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel.

Le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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

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

B. Si le sinistre est total.

L'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale

24. juillet

D
[Signature]

des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

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

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

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

Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus un tiers d'année en année avec les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées.

*Acquiescement
peuillet*

D

1

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

ARTICLE QUARANTE-SIX - ASSURANCE SUPPLEMENTAIRE.

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

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

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

ARTICLE QUARANTE-SEPT - ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant ;

H. Feuillet

17
—
—
—

elles lui seront remboursées par les copropriétaires comme il est dit ci-dessus.

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE QUARANTE-HUIT - MAJORITE.

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants-droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix.

ARTICLE QUARANTE-NEUF - PROCES-VERBAUX.

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

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans la loge du concierge et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires et ayants-droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire, ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble, est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées ; il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I.

32: feuille

17
2

Entretien.

ARTICLE CINQUANTE - TRAVAUX D'ENTRETIEN.

Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et entretien.

ARTICLE CINQUANTE-ET-UN - ENTRETIEN CHEMINÉES.

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramonneur juré. Ils doivent en justifier au gérant.

SECTION II.

Aspect.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX - ESTHETIQUE.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, ni enseigne, ni réclame, linges et autres objets.

Les rideaux en façade devront être uniformes suivant un modèle déterminé par l'assemblée générales.

SECTION III.

Ordre intérieur.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS - BOIS - CHARBON.

Les propriétaires et occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

33: feuillet

→

—

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ - TRAVAUX DE MENAGE.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossages de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etcoetera.

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués ; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

ARTICLE CINQUANTE-SIX - INSTALLATION DU GAZ.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT - ANIMAUX.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, de posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paie-

24. feuille
D
[Signature]

ment de dommages et intérêts sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par la voie judiciaire.

SECTION IV.

Moralité - Tranquillité.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT - OCCUPATION EN GENERAL.

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement 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 part le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F. et pick-up est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incomode les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privés, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - BAUX.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront

35- feuillet

87

reconnaître avoir pris connaissance;

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

ARTICLE SOIXANTE - ECHANGES DE CAVES.

Les caves ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble ; elles ne pourront jamais être occupées que par des occupants d'appartements de l'immeuble.

Il peut être procédé à des échanges de cave ; ces échanges devront être constatés par acte notarié.

ARTICLE SOIXANTE-ET-UN - CHARGES MUNICIPALES.

Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

SECTION V.

Ascenseurs.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX - USAGE.

L'usage des ascenseurs sera règlementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix; chaque groupe d'utilisateurs pourra cependant décider, à la simple majorité des voix, d'un règlement particulier en ce qui concerne l'ascenseur utilisé par le susdit groupe.

SECTION VI.

Destination des locaux.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS - DESTINATION DES APPARTEMENTS.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession

36: feuillet

17

libérale.

Les appartements du rez-de-chaussée pourront être affectés à usage de bureau ; cette affectation ne pourra cependant nuire, en aucun cas, au standing de l'immeuble, ni entraîner une modification en ce qui concerne l'aspect des façades de l'immeuble, les occupants des bureaux devant notamment se conformer aux décisions, prises par l'assemblée générale des copropriétaires, en ce qui concerne les rideaux des fenêtres, et les dispositions du présent règlement, relatives aux inscriptions et publicités.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînerait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, le titulaire de la profession libérale devra s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait l'indemnité à payer aux copropriétaires participant aux frais de cet ascenseur, pour cet usage intensif d'une chose commune.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - PUBLICITE.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et hall d'entrée.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

3) feuillet
D)

A la grille ou porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée ; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Chacun disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ - DEPOTS INSALUBRES.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans autorisation expresse de l'assemblée générale ; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les automobiles ne pourront contenir que le combustible du réservoir normal, prévu par leur constructeur.

SECTION VII.

Chauffage central - eau chaude.

ARTICLE SOIXANTE-SIX - FONCTIONNEMENT ET FRAIS.

Le chauffage central et le service d'eau chaude fonctionnent suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur normal dans ses locaux.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants des appartements.

Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement relatifs à ce service sont répartis entre les copropriétaires des appartements au prorata du

38. feuille

17

nombre de dixmillièmes possédés par chacun d'eux.

Les frais de consommation, tant pour le chauffage central que pour le service de l'eau chaude, sont répartis entre les copropriétaires des appartements, savoir :

1/ dix pour cent au prorata des dix millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété.

2/ le solde, soit nonante pour cent, suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur pour ce qui concerne le chauffage central et par les compteurs volumétriques en ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude,

Durant la période de chauffage, les commandes de chaufferie des locaux privatifs et communs devront toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de cinq degrés au-dessus de zéro. Ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées, pour n'importe quelle cause que ce soit, durant la période de chauffage,

SECTION VIII.

Concierge.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT - DESIGNATION ET CONGE.

Un concierge sera choisi par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération.

Il sera engagé au mois et pourra être congédié par le gérant, lequel en aura référé préalablement au conseil de gérance.

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale le décide.

39. feuille
17
[Signature]

A défaut du gérant, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT - TRAVAUX DU CONCIERGE.

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il devra notamment :

1. Tenir en parfait état de propreté, les communs, les trottoirs, etc...
2. Evacuer les ordures ménagères.
3. Recevoir les paquets et commissions.
4. Fermer la porte d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée.
5. Laisser et faire visiter les appartements et garages à vendre ou à louer.
6. Surveiller et entretenir le chauffage central.
7. Faire les petites réparations d'entretien des ascenseurs.
8. Surveiller les entrées et les sorties.
9. Et, en général, faire tout ce que le gérant lui commandera pour le service général de l'immeuble.

Le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

Si le concierge est marié, son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étranger au service de l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF - LOGEMENT ET SALAIRE.

Le concierge sera logé et chauffé dans les locaux, prévus à cet effet et aux frais de la communauté ; son salaire sera fixé par l'assemblée générale.

no feuille
07
[Signature]

SECTION IX.

Gérance.

ARTICLE SEPTANTE - CONSEIL DE GERANCE.

Le conseil de gérance est composé du président et de deux assessseurs.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

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

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sur et régulier des ascenseurs.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

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

En cas de partage des voix, la voix du président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents.

ARTICLE SEPTANTE-ET-UN - NOMINATION DU GERANT.

Le gérant est élu par l'assemblée générale, sous réserve de ce qui est dit à l'article quinze ; il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le gérant est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures ; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale.

ARTICLE SEPTANTE-DEUX - ATTRIBUTION DU GERANT.

M. Feuillet
17



Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central, du service des distributions d'eau chaude et de tous autres appareillages communs.

Il surveille le concierge, lui donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

ARTICLE SEPTANTE-TROIS - ENTRETIEN GENERAL.

Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble.

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE - CONTESTATIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

ARTICLE SEPTANTE-CINQ - COMPTES DU GERANT.

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge, s'il y a lieu.

Il présente ses comptes à chacun des copropriétaires aux époques fixées par l'assemblée générale.

ARTICLE SEPTANTE-SIX - PROVISIONS.

Une provision sera versée au gérant par les

Art. feuille

17
2
G

copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de la provision est fixée par l'assemblée générale.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée ; à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner le propriétaire en défaut.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux de six pour cent l'an, nets d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant.

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

SECTION X.

Charges communes.

ARTICLE SEPTANTE-SEPT - DETERMINATIONS.

A13. feuille
ED

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires, en proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessus, concernant les dépenses des ascenseurs, des cages d'escaliers, des vide-poubelles, du chauffage et d'eau chaude et le nettoyage des parties communes.

Tels sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du concierge et éventuellement les versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du gérant, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance etcocetera.

Les frais d'éclairage des parties communes.

ARTICLE SEPTANTE-HUIT - EAU - GAZ ET ELECTRICITE.

Les consommations individuelles de l'eau, du gaz et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire.

ARTICLE SEPTANTE-NEUF - MODIFICATIONS.

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

SECTION XI.

Dispositions générales.

ARTICLE QUATRE-VINGT - LITIGES.

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant au sujet de l'interprétation à donner à des dispositions du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de

M. Jucille
07

[Signature]

conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera recouru à l'arbitrage prévu dans l'acte de base dressé par le Notaire détenteur de la minute de cet acte, auquel les présentes sont annexées.

ARTICLE QUATRE-VINGT-UN - DIVERS.

Le présent règlement général de copropriété sera transcrit en entier avec l'acte de base qui précède.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui le demandent.

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble où il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise ; à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans l'immeuble.

Signé "ne varietur" par les Notaires et les comparants, pour être annexé à l'acte de base reçu ce jour par Maître Jacques VAN WETTER, Notaire à Ixelles.

Ixelles, le

à Paris 1967
Belles Noues

J. J. J. J.

17

Enregistré ^{enq} au contrôle sans renvoi
à Ixelles 3^e Bureau, le 16^e juin 1900 soixante sept
Vol. 37 fol. 32 case 23
Reçu : cent cinquante francs

150 -

Le Receveur

Hansen