

2762  
Ce

ACTE DE BASE - VENTE.

2/11/30

L'an mil neuf cent quatre vingt dix.  
Le vingt et un novembre.

Devant **WALTER VANHENCXTHOVEN**, Notaire de résidence à Herentals.

ONT COMPARU :  
d'une part:

Madame **THIELEMANS Maria Henrica**, sans profession, née à Willebroek le vingt novembre mil neuf cent dix-huit, veuve de monsieur **VAN DE WIELE Denis**, demeurant à Saint-Gilles, Rue Theodore Verhaegen 41.

et d'autre part:

1) Monsieur **GURLEK Omar**, Turquie, sans profession, né à *Haci Fakhil* le *premier mars* mil neuf cent cinquante, et son épouse, Madame **GULAL Dilber**, Turquie, sans profession, née à *Merdik* le *huit juin 1900* quatorze *ans* le dix septembre mil neuf cent soixante sept, demeurant ensemble à Molenbeek-Saint-Jean, Rue de l'Escaut 101. Mariés sous le régime légal, F régime non confirmé et inchangé à ce jour, ainsi déclaré.

2) Monsieur **GURLEK Ismail**, Turquie, ouvrier, né à Ishakusagi le premier août mil neuf cent soixante-huit, époux de Madame **DEVECIOGLU Ayse**, Turquie, ouvrière, née à Konya le dix septembre soixante-sept, demeurant ensemble à Molenbeek-Saint-Jean, Rue de l'Escaut 101. Mariés sous le régime légal, F régime non confirmé et inchangé à ce jour, ainsi déclaré.

3) Monsieur **GULAL Ismail**, Turquie, employé, né à *Konya* le premier mars mil neuf cent soixante et un *10* ~~et son~~ épouse, Madame **COLAKOGLU Meryem**, Turquie, sans profession, née à Odaboei le deux octobre mil neuf cent soixante-deux, demeurant ensemble à *Busselles*, Rue le Lorrain 3.

Mariés sous le régime légal, F régime non confirmé et inchangé à ce jour, ainsi déclaré.

Préalablement aux opérations de vente, objet des présentes, les comparants de première part ont requis le notaire soussigné de dresser, ainsi qu'il suit, l'acte de base afférent à un immeuble sis à Molenbeek-Saint-Jean, Rue du Presbytère 11, dont ils sont propriétaires, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

DIVISION.

Les comparants d'une part nous déclarent qu'ils ont l'intention de diviser ledit immeuble.

STATUT IMMOBILIER.

En vue de cette division, les comparants d'une part requièrent le notaire soussigné d'acter leur volonté de soumettre ledit bien, à dater de ce jour, au régime de la propriété horizontale prévu par l'article 577 bis du Code Civil.

meuf  
renvoi  
éprouvée

A P

0 0

606

Si DAD



4

16

CHAPITRE UN - DESCRIPTION DU BIEN - ETABLISSEMENT DE LA PROPRIETE - CONDITIONS PARTICULIERS - GENERALITES - MENTION DES ANNEXES.

1. DESCRIPTION DU BIEN.

Les comparants d'une part sont propriétaires du bien suivant:

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN, Deuxième Division:

Un atelier et maison de commerce, Rue du Presbytère 11, cadastré section B numéros 236-T-2 et 236-X-2, pour une superficie respectivement de un are vingt centiares (1a20ca) et un are vingt centiares (1a20ca), soit pour une superficie totale de deux ares quarante centiares (2a40ca), tenant à la susdite avenue, Ali Bacha-Alkhales Abdo Salem, Elmorabet-Mi Munt Ahmed, Milienos-Tseliou Vasilios, Massenhove-Callebaut Freddy, consorts Mertens-Heyvaert.

L'atelier et la maison de commerce possèdent respectivement un revenu cadastral péréquaté de vingt mille cinq cents francs (20.500) et soixante-six mille huit cents francs (66.800).

2. ETABLISSEMENT DE LA PROPRIETE.

Originellement, ce bien appartenait à la communauté Van De Wiele-Thielemans, pour l'avoir acquis de monsieur René Philippe Henri Delin, artiste à Uccle, aux termes d'un acte d'acquisition reçu par le notaire Pierre Van Assche à Molenbeek-Saint Jean, le douze janvier 1900 cinquante quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-cinq février suivant, volume 1443 numéro 5.

Monsieur Van De Wiele Denis est décédé à Bruxelles le vingt novembre mil neuf cent (soixante-quatre) <sup>septante-quatre</sup>. Monsieur Van De Wiele était marié avec dame Thielemans Maria, sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêtes, suivant contrat de mariage reçu par le notaire Joseph Janssens à Willebroek, le onze avril mil neuf cent trente-neuf. Qu'aux termes de l'article deuxième dudit contrat de mariage, il a été stipulé attribution de la dite communauté, en plein propriété, au survivant des époux. Qu'en vertu dudit article deuxième du contrat de mariage madame Thielemans est propriétaire du bien prédécrit.

GENERALITES.

L'immeuble prédécrit sera placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Au présent acte de base, qui constitue le foyer juridique de l'opération, sont annexés:

a) un plan dressé par Monsieur *Charles Souha* architecte, demeurant à 1210 Bruxelles, Rue des Palais 125, et daté du vingt-neuf octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix. Sur ledit plan, les parties privatives sont représentées en teintes différentes, savoir:

- le lot un, ci-après décrit, en teinte rouge.
- le lot deux, ci-après décrit, en teinte verte.
- le lot trois, ci-après décrit, en teinte bleue.

Les parties communes sont hachurées au dit plan.

Ledit plan comportant également la description des parties privatives et des parties communes.

b) le règlement général de copropriété qui fera partie intégrante du présent acte, avec lequel il sera transcrit.

Tous ces documents ont été présentement signés "ne varietur" par les comparants d'une part, pour que ces documents acquièrent le même degré d'authenticité que s'ils étaient dans le présent acte.

Ils ont également été signés "ne varietur" par le notaire instrumentant et seront soumis à l'enregistrement en même temps que les présentes.

## CHAPITRE DEUX - PARTIES COMMUNES - ANALYSE DU PLAN, PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

### A. PARTIES COMMUNES.

Les parties communes de l'ensemble de l'immeuble sont divisées en millièmes et attribuées aux propriétaires des appartements.

### B. ANALYSE DU PLAN, PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

Le plan dont question ci-avant renseigne la description du sous-sol, du rez-de-chaussée, du premier et deuxième étage, et du troisième et quatrième étage.

On y remarque :

#### 1) En ce qui concerne le sous-sol:

A. Les parties communes ci-après:

- la cage d'escalier
- le passage vers les caves

B. Les parties privatives ci-après:

- six caves, numérotés de un jusqu'à six

#### 2) En ce qui concerne le rez-de-chaussée.

A. Les parties communes ci-après:

- le couloir d'entrée et la cage d'escalier

B. Les parties privatives ci-après:

- un magasin
- cuisine
- un local W.C.
- un salon avec cage d'escalier vers chambre à l'entre-sol.
- petite chambre à l'entre-sol entre le rez-de-chaussée et le premier étage
- une cour
- réduit avec W.C. en annexe
- un atelier
- le toit de l'atelier

#### 3) En ce qui concerne le premier étage.

A. Les parties communes ci-après:

- le cage d'escalier

B. Les parties privatives ci-après:

aus de  
rai  
oué.

Ⓟ  
D  
O DAVD

26-11



- un local W.C.
- un salon
- une cuisine
- une chambre arrière

4) En ce qui concerne le deuxième étage.

A. Les parties communes ci-après:

- le cage d'escalier

B. Les parties privatives ci-après:

- un local W.C.
- un salon
- une cuisine
- une chambre arrière

5) En ce qui concerne le troisième étage.

A. Les parties communes ci-après:

- le cage d'escalier

B. Les parties privatives ci-après:

- un local W.C.
- un salon
- une cuisine
- une chambre arrière

6) En ce qui concerne le quatrième étage.

A. Les parties communes ci-après:

- le cage d'escalier

B. Les parties privatives ci-après:

- un local W.C.
- un salon arrière
- une cuisine
- une chambre avant

Les divers parties privatives ci-avant décrites ont été réunies pour former les lots suivants:

LOT UN:

Un appartement comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

- au sous-sol : *les caves un et deux*
- au rez-de-chaussée : un magasin, cuisine, un local W.C., un salon avec cage d'escalier vers chambre à l'entre-sol, petite chambre à l'entre-sol entre le rez-de-chaussée et le premier étage, une cour, réduit avec W.C. en annexe, un atelier, le toit de l'atelier.

b) en copropriété et indivision forcée:

trois cent quarante / millièmes des parties communes de l'immeuble et du terrain.

Ledit lot bordé en rouge au plan ci-annexé.

LOT DEUX:

Un appartement comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

- au sous-sol : *les caves un et deux*
- au premier étage : un local W.C., un salon, une cuisine, une chambre arrière.
- au deuxième étage : un local W.C., un salon, une cuisine, une chambre arrière.

*F. Jure de la répartition de l'impôt sur le revenu approuvé.*

*AD*

*60*

*Si 16*

- b) en copropriété et indivision forcée:  
trois cent trente / millièmes des parties communes de l'immeuble et du terrain.

Ledit lot bordé en vert au plan ci-annexé.

LOT TROIS:

Un appartement comprenant:

- a) en propriété privative et exclusive:  
- au sous-sol : *les caves deux et quatre*  
- au troisième étage : un local W.C., un salon, une cuisine, une chambre arrière  
- au quatrième étage : un local W.C., un salon arrière, une cuisine, une chambre avant.
- b) en copropriété et indivision forcée:  
trois cent trente / millièmes des parties communes de l'immeuble et du terrain.

Ledit lot bordé de bleu au plan ci-annexé.

CHAPITRE TROIS - DIVERS.

- 1) Mitoyennetés éventuelles.

Tout copropriétaire d'un appartement sera subrogé dans tous les droits et obligations des comparants d'une part concernant les mitoyennetés avec les propriétés voisines et relativement aux stipulations contenues dans d'anciens titres de propriété, si les stipulations dont encore d'application.

- 2) Acte de base.

Le présent acte de base et le règlement général de copropriété qui en fait partie intégrante s'imposent à tous les copropriétaires futurs et à tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou sur une partie quelconque de celui-ci, un droit, de quelque nature qu'il soit et les y obligent et obligent de même solidairement et indivisiblement leurs héritiers, successeurs et ayants-droit ou ayants-cause à tous titres.

En conséquence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de cet acte de base et du règlement général de copropriété, qu'ils sont subrogés de plein droit, par le seul fait d'être devenus propriétaires, locataires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaires de tous droits réels, quels qu'ils soient, intéressant l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui en résultent ou qui résulteront des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

Ceci fait, les comparants d'une part, ci-après dénommés : "LE VENDEUR" ainsi que les comparants d'autre part, ont requis le notaire soussigné d'instrumentant de dresser acte d'une convention de vente directement avenue entre eux, de la façon suivant:

Deuxième page.  
A D  
D  
G O  
16  
7 16  
3  
u



VENTE.

Les comparants d'une part déclarent, par les présentes, vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes hypothécaires ou privilégiées généralement quelconques, à et au profit de:

1) Monsieur **GURLEK Omar**, et son épouse, Madame **GULAL Dilber**, plus amplement nommés ci-avant sous le numéro 1) ci-avant, qui acceptent et déclarent faire la présente acquisition chacun pour la moitié indivis, le bien immeuble ci-avant décrit sub **LOT UN**.

2) Monsieur **GURLEK Ismail**, et son épouse, Madame **DEVECIOGLU Ayse**, plus amplement nommés ci-avant sous le numéro 2) ci-avant, qui acceptent et déclarent faire la présente acquisition chacun pour la moitié indivis, le bien immeuble ci-avant décrit sub **LOT DEUX**.

3) Monsieur **GULAL Ismail**, <sup>17</sup> et son épouse, <sup>13</sup> Madame <sup>14</sup> ~~COLAKOGLU~~ <sup>15</sup> **Meryem**, <sup>16</sup> plus amplement nommés ci-avant sous le numéro 3) ci-avant, qui acceptent et déclarent faire la présente acquisition chacun pour la moitié indivis, le bien immeuble ci-avant décrit sub **LOT TROIS**.

Fépos de  
madame  
Colakoglu Meryem  
Reno. q. p. m. s.

OCCUPATION - PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS.

Les biens vendus sont libres.

Les acquéreurs auront la pleine propriété du bien prédécrit à partir de ce jour.

(Les acquéreurs en auront la jouissance par la libre disposition et prise de possession réelle à partir de)

Ils paieront et supporteront les charges communes, impositions, taxes et contributions généralement quelconques, mises ou à mettre sur ledit bien, à partir du même moment.

7 116  
51  
16  
60  
D  
A D 4

CONDITIONS GENERALES.

1) Les acquéreurs prendront l'immeuble à eux vendu dans son état actuel, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessous indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire profit ou perte pour les acquéreurs, sans recours contre le vendeur.

2) Ils souffriront les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever le dit immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs frais, risques et périls sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que soit plus de droit qu'il n'en



aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

3) Les acquéreurs devront continuer tous les contrats qui pourraient exister relativement à l'assurance contre l'incendie, à l'usage du gaz, de l'eau et de l'électricité et en payer les primes et redevances à partir de leurs prochaines échéances.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de l'assurance contre tous risques et déclarent prendre toutes dispositions à ce sujet.

4) Ne sont pas compris dans la présente vente, les tuyaux conduites, compteurs et autres installations quelconques du gaz, de l'électricité et de l'eau dont la propriété serait établie dans le chef des pouvoirs publics ou de sociétés concessionnaires.

#### ACTE DE BASE.

Les acquéreurs devront se conformer aux clauses et conditions stipulées dans l'acte de base avec règlement de copropriété régissant l'immeuble dont fait partie le bien à eux vendu et dont question aux présentes, ci-avant.

Ils reconnaissent en avoir une parfaite connaissance.

Ils seront subrogés dans tous les droits et obligations du vendeur en résultant.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien présentement vendu, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance du dit acte et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, et qui résultent des décisions régulièrement prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

#### FRAIS.

Les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge des acquéreurs, chacun pour ce qui concerne l'acquisition de son lot.

#### PRIX.

En outre, la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant les prix de:

1) pour le lot un vendu à monsieur et madame **GURLEK-GULAL**: une somme de *un million quatre cent cinquante mille francs* lequel prix le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, savoir une somme de *cent mille francs* antérieurement aux présentes, *(et le solde soit présentement.)* *lises: et présentement une somme de un million trois cent et cinq mille francs,*

2) pour le lot deux vendu à monsieur et madame GURLEK-  
DEVECIOGLU: une somme de *un million quatre cent mille francs*

Lequel prix le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur,  
savoir une somme de *cent mille francs* -  
antérieurement aux présentes (et le solde soit  
présentement.) *lire: et a la signature des présentes: un million*  
*deux cent cinquante mille francs.* 16 19

3) pour le lot trois vendu à monsieur et ~~madame~~ GULAL-  
GOLAKOGLU: une somme de *un million quatre cent mille francs*

Lequel prix le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur,  
savoir une somme de *deux mille francs* -  
antérieurement aux présentes, (et le solde soit  
présentement.) *lire: et a la signature des présentes une somme*  
*de un million deux cent cinquante mille francs.*

DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE, des sommes payées  
sous réserve d'encaissement des chèques remis en paiement.  
DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur du bureau des hypothèques  
compétent est expressément dispensé de prendre inscription  
d'office lors de la transcription d'une expédition des  
présentes. *Le solde du prix étant pour le lot un une*  
*somme de quarante cinq mille francs, pour le lot deux une*  
ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent  
domicile en leur demeure respective ci-avant indiquée.

#### REPRESSION DES DISSIMULATIONS.

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné leur a  
donné lecture de l'alinéa premier de l'article 203 du code  
des droits d'enregistrement, sur la répression des  
dissimulations.

#### CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Le notaire soussigné, au vu des pièces officielles requises  
par la loi, certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieu  
et date de naissance des parties, tels qu'ils sont énoncés  
ci-avant.

#### DECLARATION PRO FISCO.

1) Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur reconnaît que le notaire lui a donné lecture des  
articles 61 & 6 et 73 du code de la Taxe sur la Valeur  
Ajoutée. Après lecture le vendeur a déclaré expressément ne  
pas être assujetti à ladite taxe et ne l'a jamais été, même  
occasionnellement.

2) Réduction des droits d'enregistrement.

Afin de bénéficier de la réduction des droits  
d'enregistrement par restitution en vertu de l'article 53

*1° somme de*  
*quarante mille*  
*francs et*  
*pour le lot*  
*trois également*  
*une somme de*  
*quarante mille*  
*francs est payée*  
*à la dernière*  
*au plus tard*  
*premier janvier*  
*1900 montant*  
*de huit pour cent*  
*l'an sera calculé*  
*à partir de ce jour*  
*et payé par*  
*paiement.*  
*Par votre signature*  
A D  
G O  
16  
7 M.  
S. Dubois W



premier (ou l'article 53 second) joint à l'article 56 du Code des Droits d'Enregistrement, les acquéreurs déclarent chacun:

1. Que l'immeuble acheté sera occupé par lui-même, son conjoint ou ses descendants pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans dans un délai de cinq ans prenant cours à cette date.

2. Que lui et son conjoint, pour la totalité ou en indivision, ne possèdent pas un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral pour la totalité ou la part indivise joint à celui de l'immeuble présentement acquis, dépasse le maximum fixé par l'article cinquante-trois; abstraction faite de ce qu'ils ont recueilli dans la succession de leurs ascendants et dont le revenu cadastral ne dépasse pas vingt-cinq pour cent dudit maximum.

3. En ce qui concerne l'immeuble acquis, une attestation du contrôleur du cadastre indiquant que le revenu cadastral du bien acquis doit encore être fixé, est annexé au présent acte.

4. Que lui ou son conjoint ne possèdent pas pour la totalité en pleine propriété ou en nue-propriété un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, et acquis par eux ou par l'un d'eux autrement que dans la succession de leurs ascendants.

5. Dès lors, l'acquéreur se réserve le droit de demander la restitution de ce qui a été perçu à titre de droit d'enregistrement au-dessus de six pourcent, sur présentation d'un extrait de la matrice cadastrale délivré après détermination du revenu cadastral.

DECLARATION DES ACOUEURS.

Les acquéreurs déclarent avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur les arrêtés royaux du vingt-trois juin mil neuf cent quatre-vingt-trois, instituant, pour la région bruxelloise, une prime unique pour la construction ou l'acquisition d'un logement, ainsi qu'une prime de confort et une prime à la rénovation pour les bâtiments situés dans la même région.

DECLARATION DES PARTIES.

Les parties déclarent expressément que le notaire soussigné a attiré leur attention sur les dispositions de la loi du quatre août mil neuf cent quatre-vingt-six, en matière de restitution des droits d'enregistrement.

DONT ACTE.

Fait et passé à Herentals, en l'étude.

Lecture faite des présentes, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

*Chillemans 186.*  
*[Signatures]*

*manuée la  
deur de dir  
unf meti  
mb.*

*A D  
Dms  
G O  
1 G  
7 116  
51 4*



F 1277/90

REGISTRARIEKANTOOR  
HERENTALS, Registratie I, de 4 DEC. 1990

Dock 444, blad 75, vak 6. Ontvangen

*opbehoud van de zaak gedurende de afhandeling van de zaak*

531 250 R

De Ontvanger, w.

*De Wever*

L. DE WEVER

occipital to Brunel 5° n° 11788 up 17/12 1800 loc. 8026 n° 11  
ontu. 8706 p.  
V. Camp











## REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

relatif à un immeuble situé à Molenbeek-Saint-Jean, Rue du Presbytère 11.

### CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL

### CHAPITRE II : STATUTS DE L'IMMEUBLE

### CHAPITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DE L'IMMEUBLE

### CHAPITRE IV : DISPOSITIONS GENERALES

#### CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

##### Article 1. - DEFINITION ET PORTEE

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 Bis du code civil, 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 résultent, soit sur les parties privées au profit des parties communes, soit sur les parties communes au profit des parties privées, soit aussi sur chacune des parties privées, au profit des autres parties privées, s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs; elles sont en conséquence immuables, à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel ne sera opposable aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques de l'immeuble.

##### Article 2. - DEFINITION DU REGLEMENT INTERIEUR

Il est en outre arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit, à quelque titre que ce soit, un règlement 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 modification dans les conditions qu'il indique. Les modifications ne sont point soumises à la transcription, mais doivent être imposées par le cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble, à son cessionnaire.

##### Article 3. - REGLEMENT GENERAL

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

#### CHAPITRE II : STATUT DE L'IMMEUBLE

##### SECTION I. COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

##### Article 4. - ETAT DU DROIT D'ACCESSION IMMOBILIERE

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle sera indiquée ci-après, une base légale indiscutable, tous les copropriétaires déclarent céder les uns aux autres le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du code civil.

Cette cession est faite à titre onéreux par chacun, moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

#### Article 5. - DIVISION DE L'IMMEUBLE

En vertu de la cession qui précède, l'immeuble comportera des parties communes, dont la copropriété appartiendra indivisément à chaque acquéreur pour la quotité indiquée ci-après et des parties privées dont chaque acquéreur aura la copropriété privative et exclusive.

#### Article 6 - MODE DE CALCUL DE LA PROPRIETE

La valeur de l'ensemble de l'immeuble est divisée en mille/millièmes (1000/1000).

Chaque appartement représentera un certain nombre de parts, ainsi qu'il sera dit ci-après, chaque part comportant de plein droit la propriété d'une quotité égale dans les parties communes.

Voici le tableau indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes :

##### I. REZ-DE-CHAUSSEE:

Il s'y trouve un appartement possédant trois cent quarante /  
millièmes : 340

##### II. PREMIER ETAGE ET DEUXIEME ETAGE:

Il s'y trouve un appartement possédant trois cent trente /  
millièmes : 330

##### III. TROISIEME ET QUATRIEME ETAGE:

Il s'y trouve un appartement possédant trois cent trente /  
millièmes : 330

Total égal à l'unité mille / millièmes : -----  
1000/1000

#### Article 7. - PARTIES COMMUNES

Les choses communes de l'immeuble comprendront notamment :

- le terrain;
- les fondations, les gros murs de façade, de pignon et de refend, la mitoyenneté des murs séparant l'immeuble des propriétés voisines, les murs de clôture, les coffres, gaines et têtes de cheminées;
- l'ossature en béton;
- la toiture et ses corniches;
- au sous-sol : le cage d'escalier et le passage vers les caves.

au rez-de-chaussée : le couloir d'entrée et la cage d'escalier.

- au premier étage : le cage d'escalier
- au deuxième étage : le cage d'escalier.
- au troisième étage : le cage d'escalier.
- au quatrième étage : le cage d'escalier.
  
- les enduits, peintures et décorations des cages d'escalier y compris la face extérieure des portes d'entrée des appartements et caves;
- la porte d'entrée de l'immeuble;
- les rampes d'accès;
- les ornements extérieurs en façade;
- le pavage et la bordure des trottoirs;
- les gouttières de toitures, descente des eaux pluviales et sterfputs;
- le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, servant uniquement à l'immeuble;
- les raccordements généraux des eaux, gaz, électricité, ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs;
- les descentes des eaux ménagères, des eaux des salles de bains, les chutes sanitaires et la ventilation de ces dispositifs d'évacuation;
- le chauffage central avec sa chaudière, vannes, accessoires, canalisations communes et tank à mazout;
- aéra et toutes cheminées;
- les minuteriers des cages d'escalier et les dispositifs d'éclairage qu'elles commandent;
- l'ouvre porte et le parlophone.

L'énumération qui précède est énonciative et non limitative.

Il faut y ajouter tout ce qui se rattache comme partie intégrante ou accessoires aux parties communes ci-dessus décrites, et toutes les parties tenues pour communes par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et l'usage.

#### Article 8. - SITUATION JURIDIQUE DES PARTIES COMMUNES

La propriété indivise des choses communes établies par les présentes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais être demandé, de même que les choses communes ne pourront jamais être aliénés si ce n'est en même temps et à la même personne que les locaux de propriété exclusive, la part des choses communes étant considérée comme l'accessoire de chaque bien de propriété exclusive.

T. abb. M



L'hypothèque établie sur le bien d'un copropriétaire à titre privatif, grève par le fait même les parties communes indivises qui lui sont affectées.

Les stipulations du présent article sont réciproques de la part d'un quelconque des propriétaires vis-à-vis de tous les autres et de la part d'un de ces derniers vis-à-vis du premier et de tous les autres ; en conséquence, en cas de contravention il sera dû de plein droit, par le contrevenant, aux non-contrevenants, une indemnité égale au dixième de la valeur de l'appartement du contrevenant.

En conséquence, également, dans le cas d'expropriation forcée \_\_\_\_\_ ou autre d'une propriété privative, la vente portera concurremment sur les droits indivis qui en sont l'accessoire.

#### Article 9. - DEFINITION DES PARTIES CONSTITUTIVES PRIVEES

Chaque propriété comportera les parties constitutives de l'appartement de chacun des copropriétaires (à l'exclusion évidemment des parties communes) et notamment le plancher de l'appartement avec les hourdis qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes les fenêtres sur rue et sur cour, les portes palières, toutes les canalisations intérieures de l'appartement, les installations sanitaires des salles de bain, les water-closet, l'évier, les placards armoires, les parties vitrées des portes, fenêtres, le plafond attaché aux hourdis de l'appartement supérieur et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements. Il en est de même des caves.

#### Article 10. - PARTICULARITES DE LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES.

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

Il ne peut modifier comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux sans l'avis et le consentement de tous les autres copropriétaires, de l'architecte de l'immeuble ou du gérant désigné par l'assemblée des copropriétaires.

Ces modifications ne pourront en aucun cas constituer pour les autres copropriétaires une aggravation de servitude résultant de l'existence de l'installation initiale.

## Article 11. - TRANSFORMATIONS.

En cas de percement de gros murs de refend, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou du gérant désigné par l'assemblée générale des propriétaires.

Les honoraires y afférents seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Il est interdit de modifier l'emplacement des radiateurs et d'en modifier la surface de chauffe, sans l'approbation écrite du gérant de l'immeuble. De même, il est interdit d'apporter des modifications substantielles aux installations privatives d'électricité. Des aménagements usuels (prise de courant, appliques etc...) exécutés par des firmes honorablement connues, ne sont pas compris dans cette interdiction.

## Article 12. - DES LIMITES A LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même qu'il s'agit des choses dépendant privativement des appartements, ne pourra être modifié, que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants.

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

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale, statuant à la majorité, à pratiquer dans les murs mitoyens, des ouvertures pour faire communiquer des appartements dont il est propriétaire, vers les maisons contigues. Un homme de l'art, délégué de l'assemblée pourra exposer sommairement au dit propriétaire, les conditions techniques, et éventuellement juridiques auxquelles il estime que l'assemblée a intérêt à accorder son autorisation.

## SECTION II. ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

### Article 13. - GERANT.

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

Si le gérant est absent ou défaillant, la fonction est dévolue au plus âgé des copropriétaires.

Article 14. - L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 15. - L'assemblée générale n'est valablement cons-

T. 116. 11

tituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

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

Article 16. - L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération Bruxelloise, au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions.

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

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par l'un des propriétaire.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jour l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires.

Article 17. - 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 de ce dernier.

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations soient faites par simples lettres, sauf les cas prévus ci-après.

Article 18. - L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque, tous les points à l'ordre du jour devant être indiqués dans les convocations d'une manière claire. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour, cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris ensuite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

Article 19. - L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires. Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérante.

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

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui même copropriétaire

ou si ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place ; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée.

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

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

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

Article 20. - Le bureau est composé du Président assisté des deux assesseurs, et à défaut du Président assisté des deux propriétaires présents.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Article 21. - Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le Président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

Article 22. - Les délibérations sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas ou une majorité plus forte, ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur. Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit point s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.

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

Article 23. - Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de millièmes dans la copropriété.

T. G. J.



Article 24. - Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq cents/millièmes (500/1000es).

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

Article 25. - Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires et le Président et ses deux assesseurs ont mandat de vérifier les comptes avec les pièces justificatives, et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en faisant leur proposition.

Trimestriellement le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

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

Article 26. - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux conservés dans les archives. Tout propriétaire doit recevoir copie, par les soins du gérant, du procès-verbal dans les quinze jours de la date de l'assemblée.

### SECTION III. REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

#### ENTRETIEN - CONSOMMATION ET REPARATION.

Article 27. - Chacun des propriétaires contribuera proportionnellement à sa part, telle qu'elle est fixée à l'article 6, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

#### FRAIS COMMUNS.

Sont considérés notamment comme frais communs :

1. Le traitement éventuel du gérant.
2. Le salaire et les charges sociales y afférents et les avances de la femme de charge.
3. Les achats des produits les plus divers de nettoyage, effectués par la femme de charge, sous contrôle et surveillance du gérant, en vue de l'entretien des parties communes.
4. Les travaux techniques ou domestiques, ordinaires ou extraordinaires, d'entretien des appareillages et canalisations communes, sans exception, ni réserve.
5. Tous les travaux d'entretien immobilier les plus divers des parties communes.
6. Entretien et acquisition du mobilier, tels que lampes, lustres, radiateurs, poêles, glace, paillassons, etc... garnissant les lieux communs ou servant aux installations communes.

7. Assurances.

8. Consommation d'eau des parties communes.

9. L'entretien et la consommation d'électricité, de l'ouvre porte, du parlophone et des sonneries extérieures à la porte d'entrée de l'immeuble, la consommation d'électricité en commun, de toutes les parties communes.

10. L'entretien du chauffage central, ses réparations.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par son propre fait, il devrait supporter seul cette augmentation.

Article 28. - Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, et travaux non indispensables.

Article 29. - - a) Réparations urgentes.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que les conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc... le gérant aura plein pouvoir pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les copropriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

Article 30. - - b) Réparations indispensables, mais non urgentes.

Ces réparations seront décidées par les membres du bureau, le Président et les deux assesseurs, qui forment ainsi le conseil de gérance.

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

Article 31. - - c) Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un acrément ou une amélioration quelconque.

Ces travaux et réparations devront être demandés par les copropriétaires possédant ensemble au moins un/ quart de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale convoquée extraordinairement.

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Article 32. - Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, garage ou chambre, pour toutes réparations ou nettoyage des parties communes. Il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le gérant.

A moins qu'il ne s'agisse de réparation ou de contrôles urgents cet accès ne pourra cependant être exigé du premier juillet au premier octobre.

T. M. 1

Si les propriétaires ou occupants s'absentent ils devront obligatoirement remettre une clé de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle manière que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

#### IMPOTS.

Article 33. - A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Article 34. - 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 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 personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

#### RECETTES.

Article 35. - Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part déterminée par l'article 6.

#### SECTION IV. - ASSURANCES ET RECONSTRUCTION.

##### IMMEUBLE.

Article 36. - L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, soit contre l'incendie, soit contre la foudre, explosions du gaz, accidents causés par l'électricité, le recours éventuel d'un des occupants contre les autres, de même que le recours des locataires et voisins et la perte des loyers, le tout pour des sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Il sera souscrit les polices ouvrant les risques suivants :

1°) Risque d'incendie couvrant également le recours des voisins, chômage immobilier, toutes explosions etc..

2°) Accidents de travail (assurance -loi) couvrant les préposés à l'entretien de l'immeuble.

3°) Responsabilité civile couvrant les accidents causés à des tiers par les préposés.

4°) Responsabilité civile dans le chef des copropriétaires de l'immeuble.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion de la copropriété. Les copropriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances et de signer les actes nécessaires.

Article 37. - Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire de la police.

Article 38. - Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toute cause personnelles, à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 39. - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, leur intervention devra donc être demandée.

Article 40. - L'utilisation des 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 récupéré par le gérant à la charge de tous les copropriétaires, sauf leurs recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction ou qui serait responsable du sinistre.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leurs parts.

B. - Si le sinistre est total : L'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement.

Dans ce cas particulier, l'assemblée devra être composée des copropriétaires possédant ou représentant les deux/tiers (en nombre) des copropriétaires, et les délibérations, pour être valables, devront être prises à la majorité des deux/tiers 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 propriété de chacun, et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément : les

T. M. M.



intérêts au taux légal courent de plein droit à défaut de versement dans le dit délai.

De façon générale, en cas d'insuffisance des indemnités d'assurances pour rétablir l'ensemble de la situation préexistante, les fonds seront destinés par priorité aux travaux de gros oeuvre intéressant la stabilité de l'édifice et permettant à chacun de poursuivre ses travaux privatifs et aux travaux intéressant les services communs, et les fonctions des parties communes.

Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seraient tenus, si les autres copropriétaires leur en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci, ou à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, si tous ne désirent pas acquérir, 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 président du Tribunal 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 par tiers, d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction principale.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance, de même que le prix du terrain et des bâtiments incendiés, seront partagés dans la proportion du droit de copropriété de chacun dans les terrains et choses communes, tel en général qu'il est déterminé plus haut.

Article 41. - Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires, à leur propriété privative, il leur appartient de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction.

Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estiment que l'assurance est faite pour un chiffre 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 de l'indemnité, qui

pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire, et ils en disposeront en pleine propriété.

### CHAPITRE III.

#### REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DE L'IMMEUBLE.

Article 42. - Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale, statuant à la majorité des deux/tiers.

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

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence du règlement général de copropriété, du règlement d'ordre intérieur, et plus spécialement encore sur les modifications intervenues valablement en suite des décisions de l'assemblée. Il est rappelé que le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble subroge l'intéressé à tous les droits et obligations du propriétaire précédent.

#### SECTION I. - ENTRETIEN.

Article 43. - Les travaux de peinture aux façades, tant de derrière que de devant, y compris les châssis, garde-corps, devront être faits en une fois et par un même artisan, aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du gérant.

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

Article 44. - RAMONAGE. - Les cheminées seront ramonées aux frais communs, par les soins du gérant, une fois l'an au moins.

#### SECTION II. - ASPECT.

Article 45. - Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres, ni enseignes, ni réclames, ou autres objets.

#### SECTION III. - ORDRE INTERIEUR.

Article 46. - Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives ou malodorantes.

La sonnerie du téléphone doit être placée et réglée

T. M. V.

de manière à ne pas importuner les occupants des appartements voisins.

L'usage de la radio et de la télévision sera réglé de façon à ne pas incommoder les occupants des appartements voisins.

Chaque occupant est responsable du comportement des membres de sa famille, de ses enfants et de ses fournisseurs à ces égards.

Article 47. - Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage, tels que broissage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures etc...

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les lieux dont ils sont propriétaires.

Le bois, le charbon et autres matières du même genre devront être montés avant dix heures du matin.

Article 48. - Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir d'autres animaux que les chiens, les chats et les oiseaux domestiques.

S'il est avéré que les animaux étaient cause de saleté dans les parties communes, ou d'odeurs incommodantes aux fenêtres, l'assemblée pourra réclamer leur départ. Leurs propriétaires seront toujours tenus de réparer les dégâts qu'ils auraient pu causer.

#### SECTION VI. - MODALITE DE TRANQUILITE.

Article 49. - Les copropriétaires, leurs locataires ou ayants-droit, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en bon père de famille ; ils devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient, à aucun moment, troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs le cas échéant.

Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine ou outil de quelque genre que ce soit, qui seraient de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou de gêner leurs voisins ; ils seront tenus de se conformer pour tout ce qui ne serait pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Article 50. - Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers privés devront contenir les déclarations d'habiter bourgeoisement et honnêtement, conformément aux prescriptions du règlement général de copropriété dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligent d'exécuter sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Article 51. - Il ne pourra être loué de chambre ou

appartement en garni. Des dérogations données sous toutes les garanties nécessaires peuvent cependant être données par le gérant.

Les appartements ne peuvent être loués qu'à une seule famille, ses hôtes et ses domestiques.

L'infraction à cette règle autorise le gérant à imposer le déguerpissement des contrevenants dans les délais et les formes légales.

Les différents locaux ----- ne peuvent être loués séparément de l'appartement auquel ils sont ----- attachés, sauf en faveur d'un occupant d'un autre appartement.

Article 52. - Les copropriétaires et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie et se conformer aux conditions habituelles d'habitation dans les maisons bien tenues.

Des consignes sévères seront données par les occupants, lors de leur aménagement et déménagement, aux firmes spécialisées. En principe, il leur incombe de signaler au gérant, par écrit, les dégradations existantes, antérieurement au passage des déménageurs aux locaux et accessoires communs. Faute de se conformer à cette obligation, ils pourront être rendus pour responsables de la situation constatée par le gérant après les passages des déménageurs.

#### SECTION V. - CHAUFFAGE CENTRAL.

Article 53. - Le chauffage fonctionnera du premier septembre au trente et un mai.

La participation des copropriétaires aux dépens résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les propriétaires des locaux munis de dispositifs de chauffage, tels que ces dispositifs existent au moment de l'achèvement de l'immeuble ou qu'ils existent ultérieurement, suivant les décisions prises par l'assemblée générale.

Les propriétaires ou occupants, qu'ils utilisent le chauffage ou qu'ils ne l'utilisent pas, seront tenus d'intervenir dans les dépenses de chauffage à concurrence de vingt pour cent, à titre de charge commune répartissable comme les charges communes. C'est là l'intervention minimum.

L'excédent de la dépense après la répartition de ce minimum, sera réparti entre les copropriétaires, suivant les indications des compteurs de chauffage qui seront installés.

L'assemblée générale pourra, en statuant à la majorité des deux/tiers des voix, modifier les dispositions du présent article, sur le rapport qui serait dressé par un technicien en matière de chauffage, nommé à la simple majorité des voix, par ladite assemblée.

#### SECTION VI. - DESTINATION DES LOCAUX.

*C. M. H*



SECTION VI. - DESTINATION DES LOCAUX.

Article 54. - Il ne pourra être exercé dans les appartements aucun commerce d'une nature quelconque à l'exception du rez -de-chaussée ; toutefois les lieux pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinet d'avocat, architecte, médecin, à l'exclusion toutefois des médecins radiographes et des médecins spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses, agents d'assurances et autres bureaux de ce genre n'entraînant pas le va-et-vient du public, à l'exclusion des bureaux commerciaux et de perception d'imposition.

Article 55. - Il est interdit notamment d'y exploiter une industrie ou un commerce comme pension de famille, hôtel restaurant, débit de boissons, établissements de nuit, cercle, salle de réunion ou de spectacle, dancing, club même privé, cinéma, institut de beauté et toutes autres professions similaires.

Il est interdit d'y donner des cours de danse, musique, chant, sport etc...

Article 56. - Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale de faire la publicité sur l'immeuble, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons, sur la porte et sur les murs extérieurs de la maison, ni dans les escaliers, vestibules, cour et passages communs

Tout propriétaire ou occupant assurant une des professions visées à l'article 55 pourra apposer sur sa porte palière une plaque de cuivre ou bronze d'une dimension maximum de vingt et un centimètres sur vingt-huit centimètres.

A la porte d'entrée à rue, il disposera, au maximum d'une plaque en cuivre ou bronze de vingt et un centimètres sur sept centimètres.

SECTION VII. - GERANCE.

Article 59. - Le conseil de gérance est composé du Président et des deux assesseurs.

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 et fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents.

Le conseil de gérance surveillera les achats de combustibles, se fera remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assurera de la qualité et de la quantité des combustibles fournis.

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

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

Article 60. - Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux; si le gérant est un copropriétaire et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures ; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Article 61. - Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement du chauffage central, de surveiller et de fixer éventuellement les travaux et réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance, et par l'assemblée.

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

Article 62. - Le gérant peut désigner un architecte attitré de l'immeuble.

Article 63. - Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations.

8 db.  
U

Article 64. - Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques ; il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée, qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

Article 65. - Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires, pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

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

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires, pour la constitution d'un fonds de réserve, qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve, en attendant son utilisation. Le gérant a le droit de réclamer le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de gérance bloquer les services de l'électricité, du gaz, de l'eau du chauffage central des servant l'appartement du défaillant ; cette clause est essentielle et de rigueur ; le copropriétaire en défaut, qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions, sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cent francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné pour suites et diligences du gérant, au nom de tous les copropriétaires ; le gérant a à cet effet un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

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

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

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion

de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le gérant a à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues ; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le gérant.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir du chauffage central, qui lui est procuré à l'aide de dispositifs alimentant et fonctionnant à frais communs, il serait passible de poursuites pénales.

Article 66. - Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

#### SECTION VIII. - CHARGES COMMUNES.

Article 67. - De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le statuts de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les propriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes.

Telles sont les dépenses du gaz, de l'électricité et de l'eau, pour les choses communes, les frais d'achats, l'entretien et le remplacement du mobilier commun, les frais des boîtes à ordures de la maison et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau relevée au compte commun, le salaire du gérant ou de son secrétaire, les frais de bureau, les frais d'éclairage des parties communes, les frais d'entretien et de réparation du chauffage central.

Article 68. - Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité, eau, sont payées par chaque propriétaire, suivant les indications de son compteur particulier (s'il en existe un).

Article 69. - La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

#### CHAPITRE IV.

##### DISPOSITIONS GENERALES.

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur, seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre à nommer de commun accord et à défaut d'accord,



registreerd ~~ten~~ bladen ~~van~~ verzender

te HERENTALS, Registratie I, de 4 DEC. 1990

Boek 6/7, blad 29, vak 16 Ontvangst

ZEVENHONDERDVUFTIG (750) FRANK

à nommer par le Juge de Paix du canton dans ~~lequel~~ est —  
situé l'immeuble.

Les frais sont supportés par la partie perdante ou  
selon la proportion que fixera l'arbitre.

Cet arbitre agit en tant qu'amiable compositeur dis-  
pensé de toute règle de forme. Il statue en équité et  
ses décisions sont sans appel. Il est cependant tenu à  
l'audition d'experts et des conseils que décideraient de  
s'adjoindre une ou plusieurs parties.

Le règlement général (statut réel et règlement d'or-  
dre intérieur) présentement arrêté demeurera annexé à l'  
acte de base, dressé par le notaire Paul Mannes, de ré-  
sidence à Woluwé-Saint-Pierre, en date de ce jour.

Des exemplaires seront remis aux mains de chacun  
des copropriétaires des appartements distincts.

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

En conséquence, ce règlement devra ou bien être  
transcrit en entier dans tous actes translatifs ou dé-  
claratifs de propriété ou de jouissance ou bien ces  
actes devront contenir la mention que les intéressés ont  
une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété  
et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit par le  
seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires  
d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'im-  
meuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent  
en résulter ou en résulteront.

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

Signé ne varietur par les parties et nous, Notaire,  
pour demeurer annexé à notre acte de base de ce jour.

Thielemans ib.



DOSSIER 194.

COMMUNE DE MOLENBEEK-ST.-JEAN

PROPRIETE DE MONSIEUR  
OMAR GURLEK 101 RUE DE  
L'ESCAUT MOLENBEEK-ST.-JEAN

SITUATION DU BIEN:  
11, RUE DU PRESBYTERE  
1080 BRUX.

La propriétaire

L'architecte

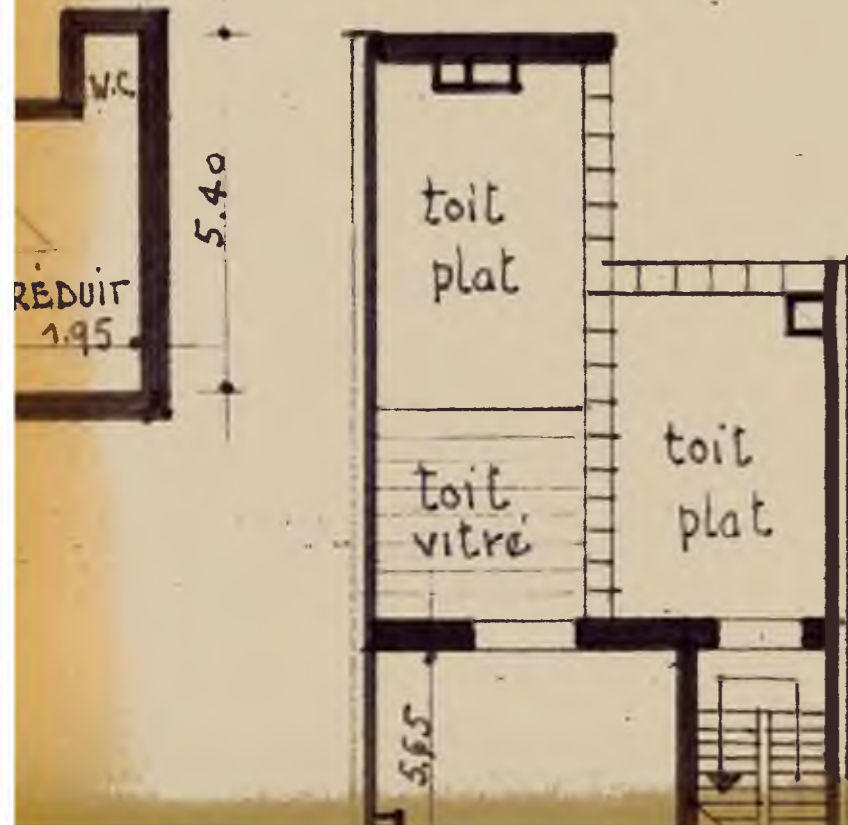
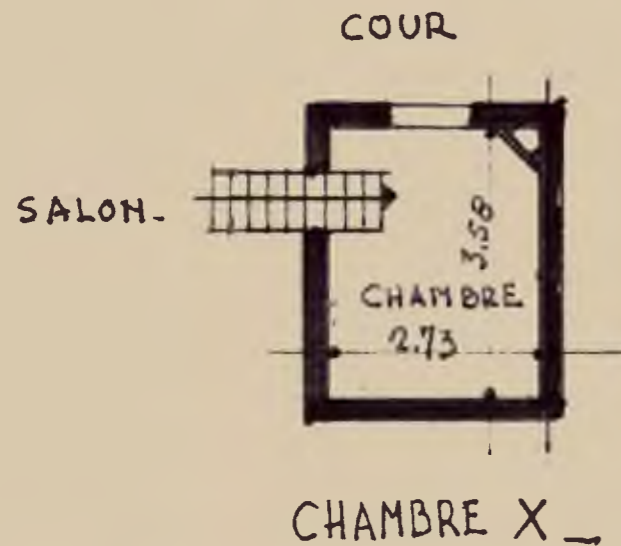
125, RUE DES PALAIS  
1210 BRUX.  
TEL: (02) 241.83.16

MAISON, SECTION B n° 236 x 2

ATELIER, SECTION B n° 236 t 2

ECHELLE: 1 CM.P.M.

BRUX: 29-10-1990



*Chilemans ab.*

*[Handwritten signatures and notes]*



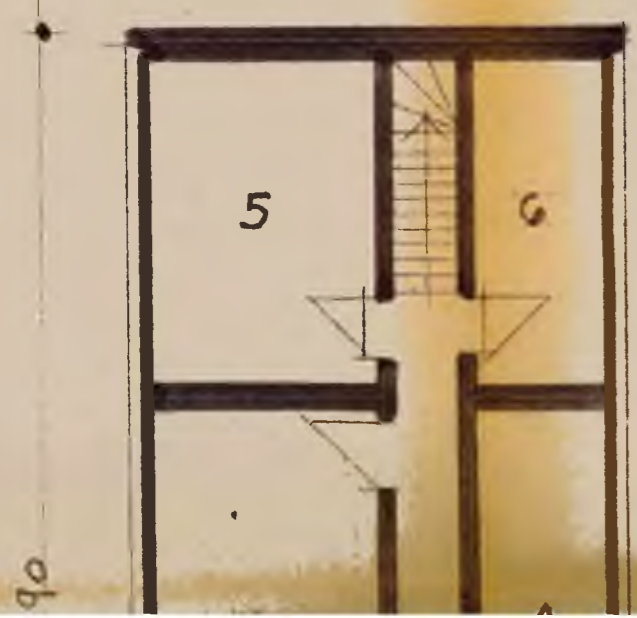
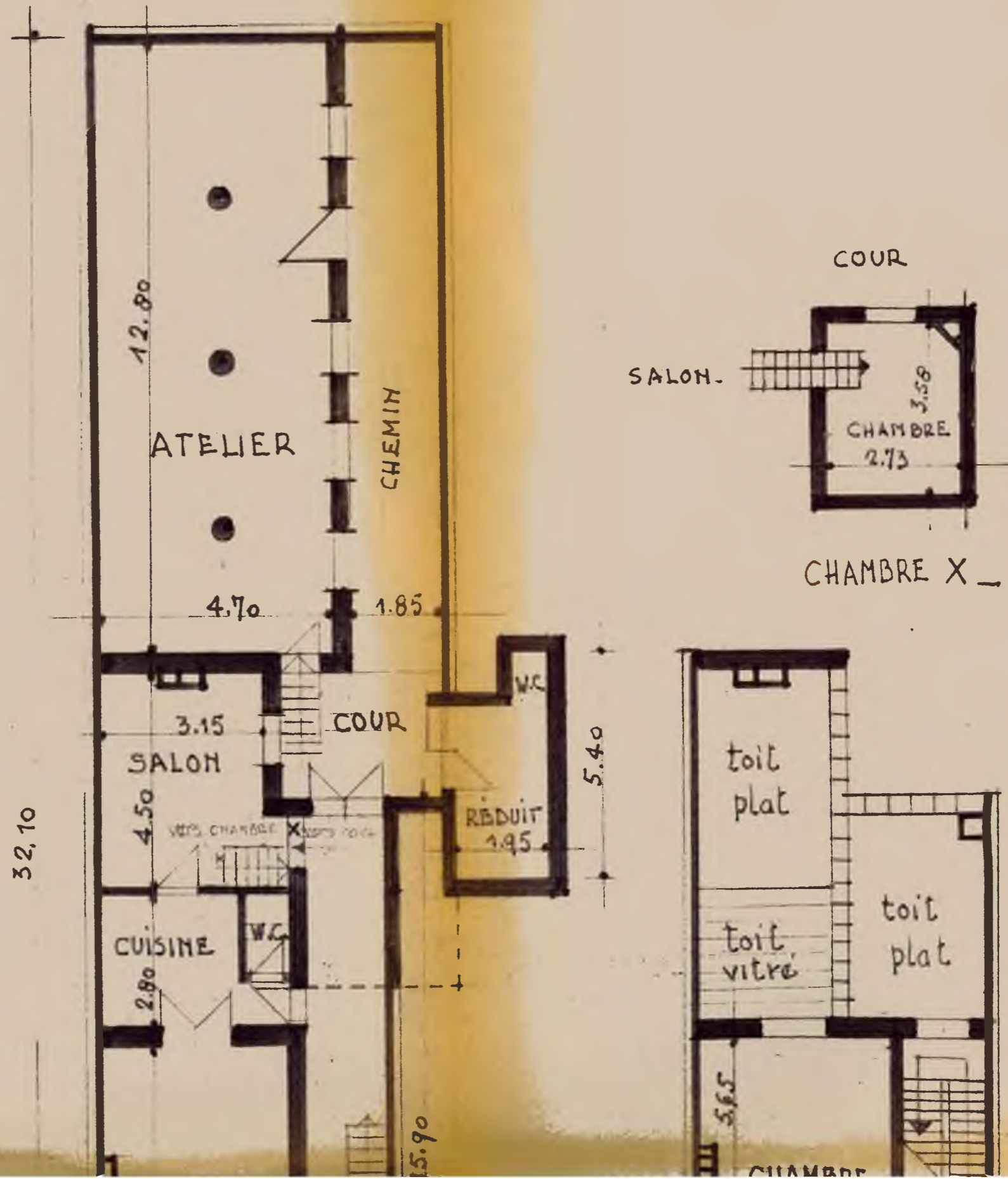


NOTICE :

Le rez-de-chaussée ainsi que l'atelier qui comprend 3 niveaux sont destinés à M<sup>r</sup> Omar Gurlak.

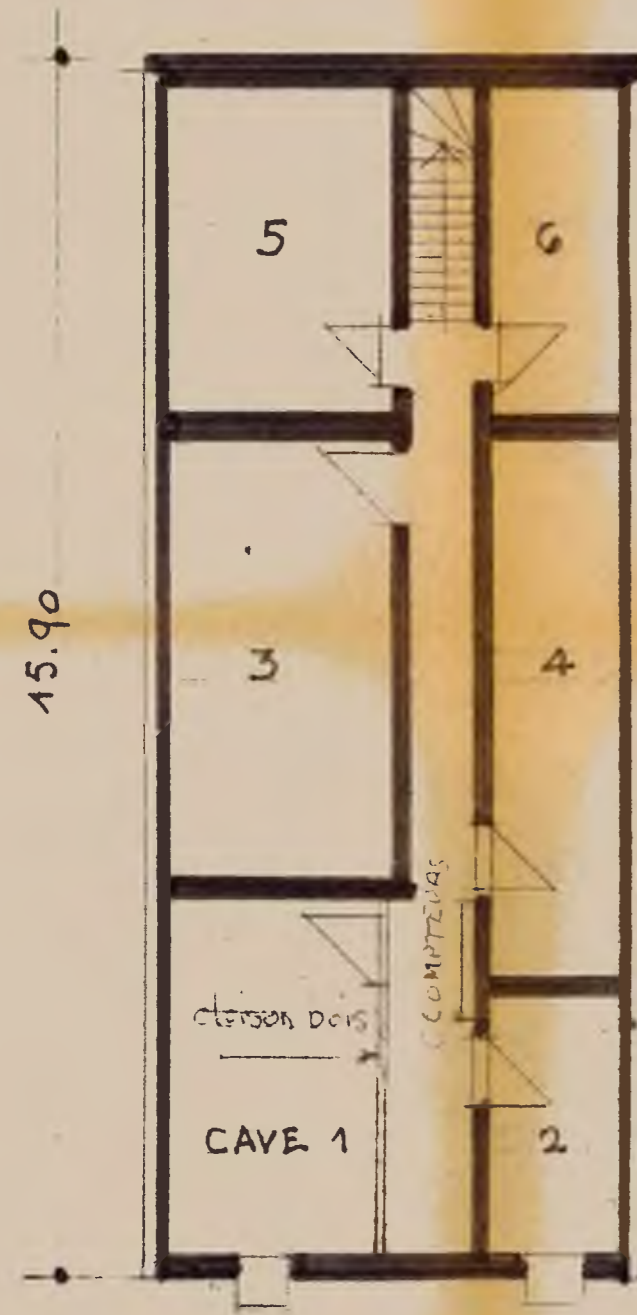
Le 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage sont destinés à M<sup>r</sup> Ismaïl Gurlak (le fils)

Le 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étage sont destinés à M<sup>r</sup> Ismaïl Gulal.

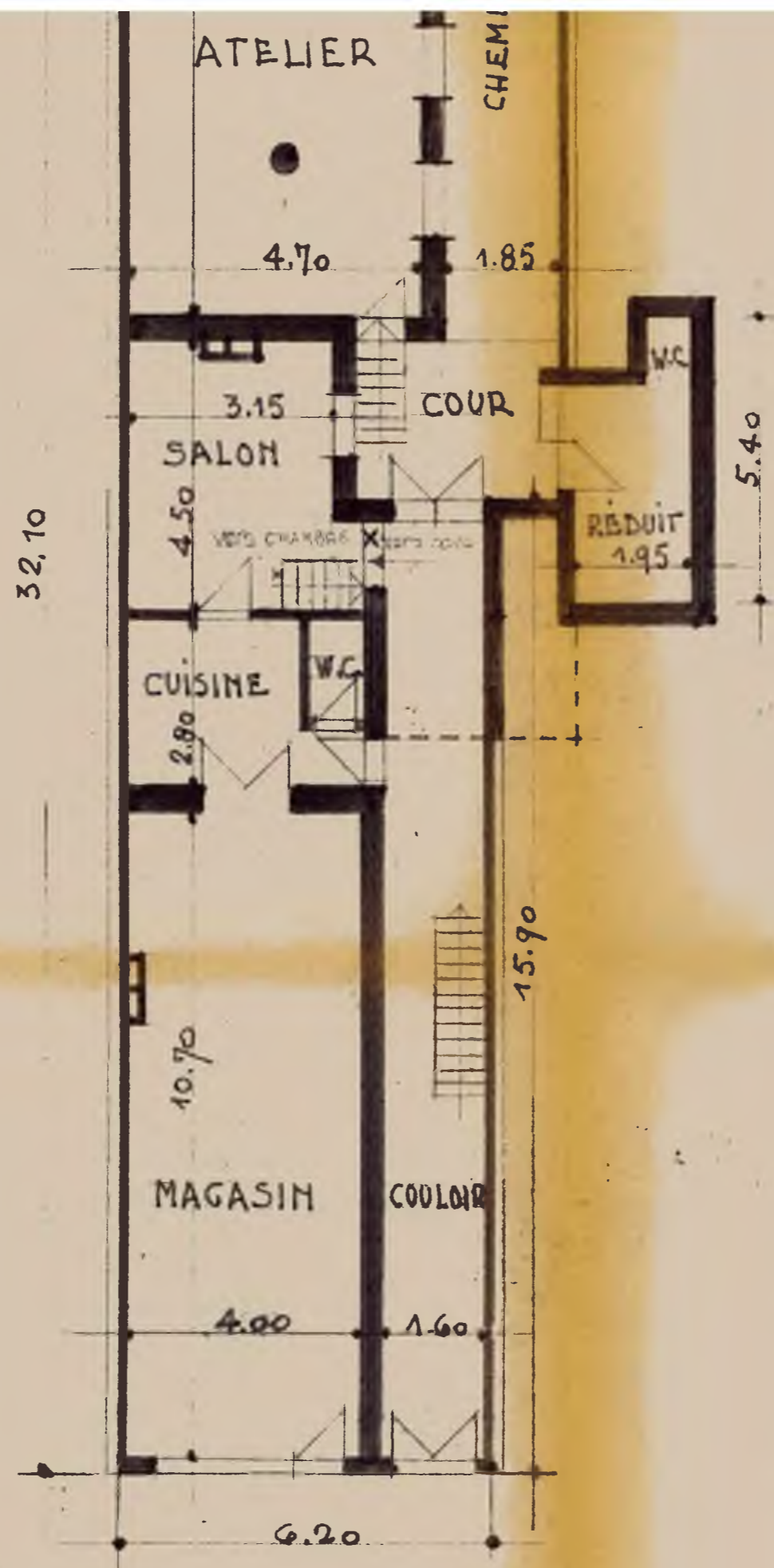




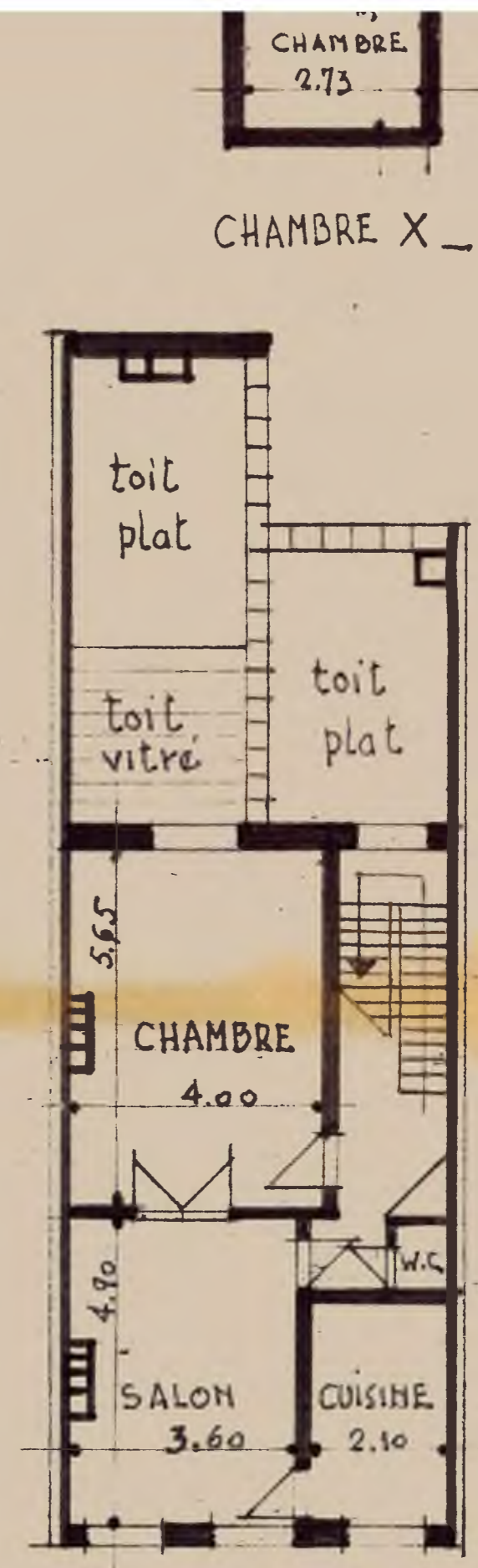
à M<sup>r</sup> Ismaïl Gurlak (le fils)  
 Le 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages sont destinés  
 à M<sup>r</sup> Ismaïl Gulal.



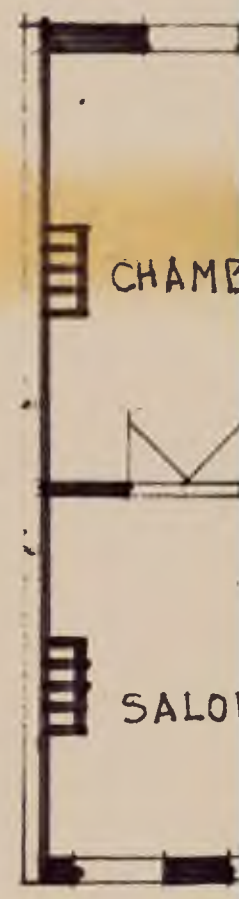
SOUS-SOL



REZ-DE-CH

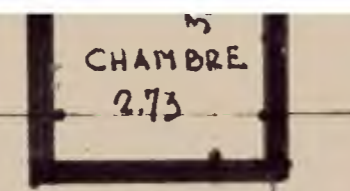


1<sup>er</sup> ETAGE



2<sup>e</sup>





CHAMBRE X

ECHELLE : 1 CM.P.M.

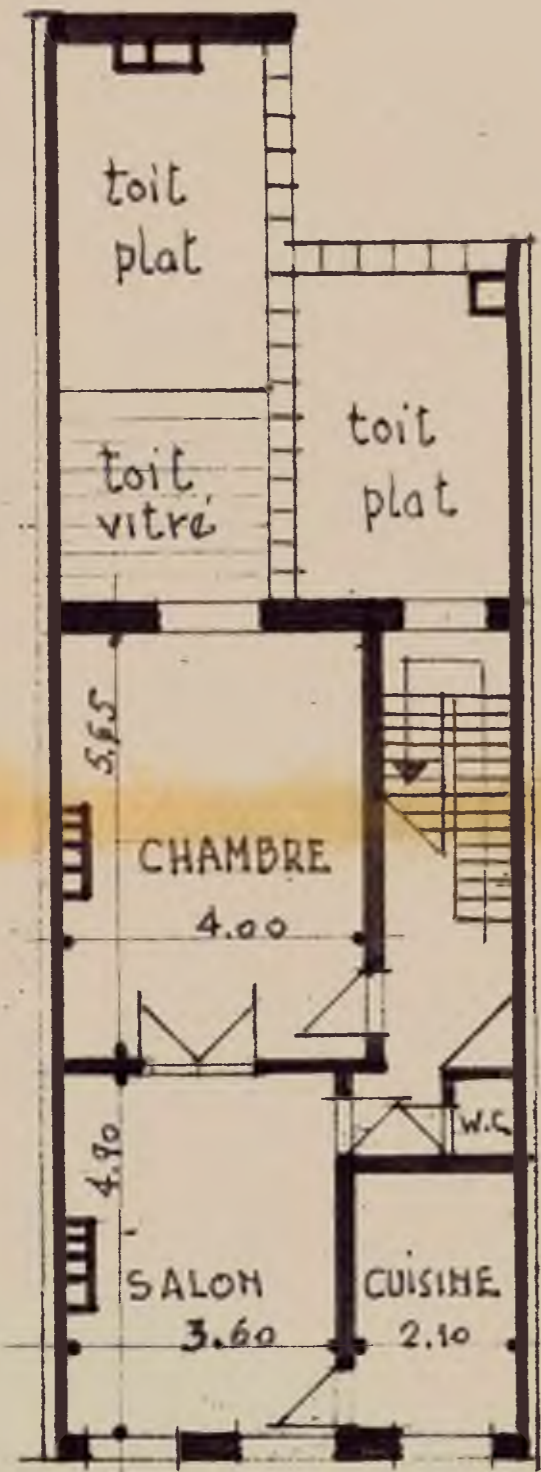
BRUX : 29-10-1990

Chilemans Ab.

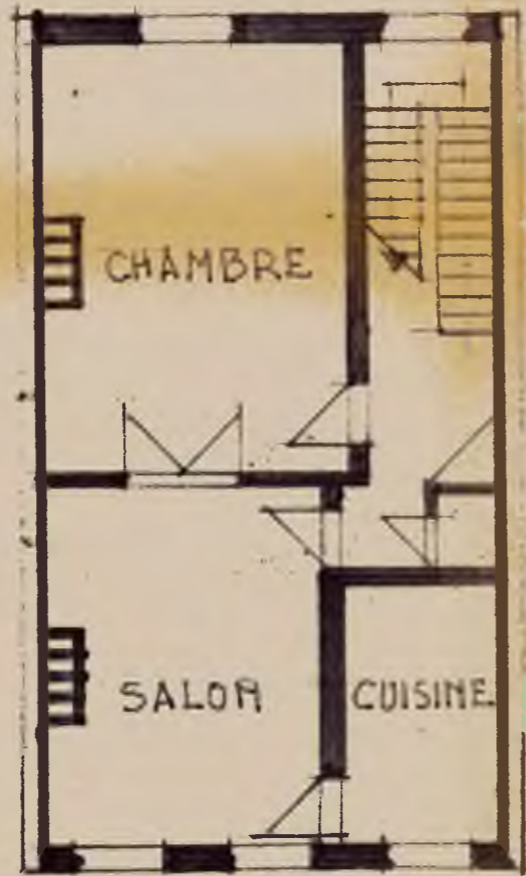
*Handwritten notes and signatures:*  
 [Signature]  
 [Signature]  
 [Signature]  
 [Signature]



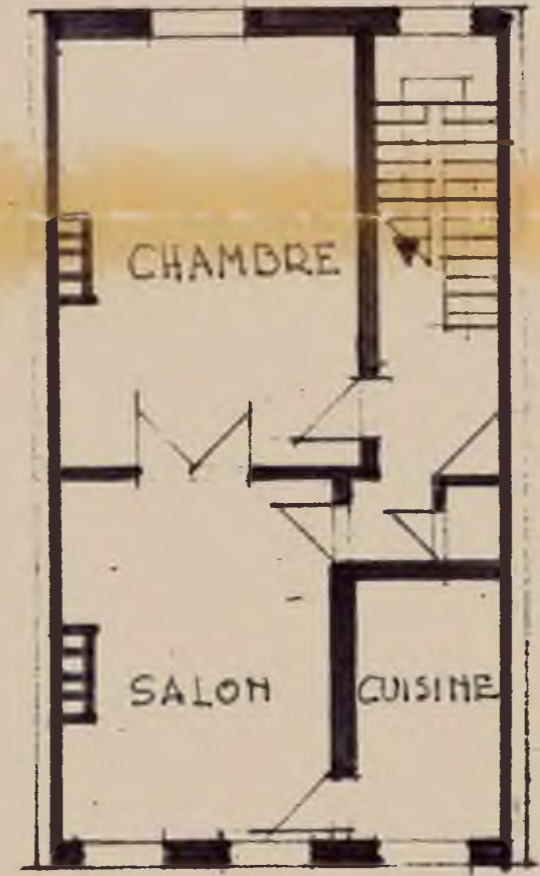
5.40



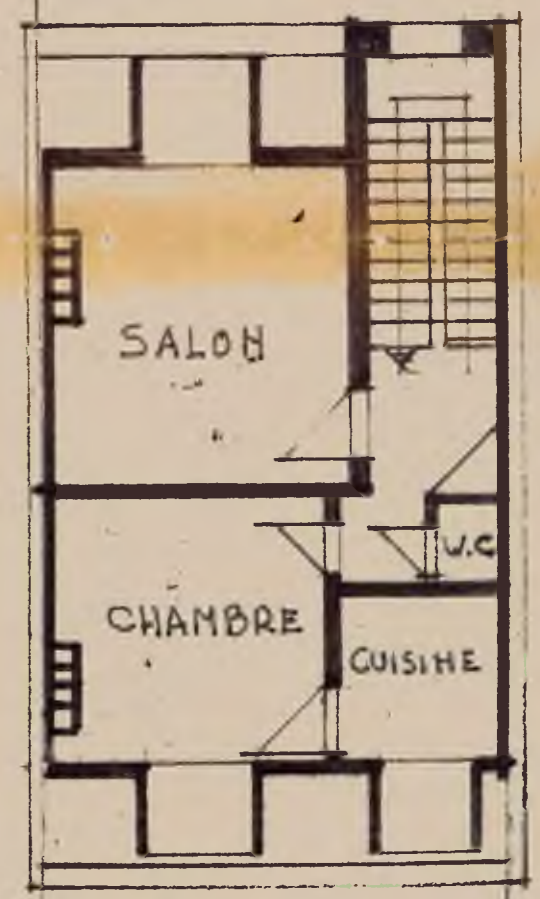
1° ETAGE



2° ETAGE



3° ETAGE



4° ETAGE