4239

Acte de base.

L'an mil neuf cent septante-huit.
Le [illegible]

Par devant Maître Micheline Bellefontaine, notaire à Bruxelles deuxième district (Laeken).

ONT COMPARU :

Monsieur Jan Marcel Louisa DE VROEDE, architecte, né à Malines, le dix août mil neuf cent onze, et son épouse Madame Marthe Angèle VERVOORT, sans profession, née à Armentières (Nord-France) le dix-sept janvier mil neuf cent, demeurant ensemble à Bruxelles deuxième district, avenue des Croix du Feu, 161.

Déclarant avoir contracté mariage sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Octave Cluydts, à Schaerbeek, le vingt-trois juin mil neuf cent trente-six, ni confirmé, ni modifié à ce jour.

Monsieur et Madame DE VROEDE-VERVOORT nous ont requis d'acter ce qui suit :

Qu'ils sont propriétaire du bien suivant :

VILLE DE BRUXELLES deuxième district.

Un immeuble à quatre étages sis avenue des Croix du Feu, 161 sur et avec terrain, à l'angle des avenues des Croix du Feu et des Buissonnets, contenant en superficie quatre ares six centiares soixante-sept dixmilliares, cadastré ou l'ayant été Bruxelles dix-huitième division, section E numéro 99/U/2, pour quatre ares six centiares, tenant ou ayant tenu au nord à Paulus-Lontaine René, à l'est à Schoofs-Caeybergh, au sud à l'avenue du Croix du Feu, et angle avecue des Buissonnets, (161), et à l'ouest à Hubert-Nulens veuve Walter.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Monsieur et Madame DE VROEDE-VERVOORT sont propriétaires du bien prédécrit, savoir : a) les constructions pour les avoir fait ériger à leurs frais, b) le terrain pour l'avoir acquis en vente publique tenue à la requête de la Ville de Bruxelles, et clôturée suivant procès-verbal d'adjudication définitive, clôturé par le ministère du notaire Octave Cluydts, prénommé, le vingt-neuf janvier mil neuf cent cinquante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze mars mil neuf cent cinquante-deux volume 4068 numéro 1.

La ville de Bruxelles était propriétaire du terrain prédécrit, savoir :

-partie pour avoir été acquis en plus grande contenance de la Donation Royale établissement public autonome créé par Arrêté Royal du six avril mil neuf cent trente, pris en vertu de la loi du dix mai mil neuf cent vingt-neuf dont le siège est établi rue de Bréderode numéro 14à Bruxelles, aux termes de la convention passée le vingt-neuf juillet mil neuf cent quarante-neuf, entre le dit établissement public et la Ville de Bruxelles, transcrite au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf août mil neuf cent quarante-neuf, volume 3858 numéro 19..

Timbre fiscal 150 F

Revue feuillet

A 0649955

Ce bien appartenait à la Donation Royale parce qu'il compris dans les apports qui lui ont été faits et mentionnés dans un relevé annexé au règlement organique de cet établissement ayant fait l'objet de l'Arrêté Royal du six avril mil neuf cent trente, pris en exécution de la loi du dix mai mil neuf cent vingt-neuf.
-partie étant l'assiette de l'ancienne rue de Lombartzijde.

CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES.

Il résulte du procès-verbal d'adjudication définitive reçu par le notaire Cluydts du vingt-neuf janvier mil neuf cent cinquante-deux, ce qui suit :

"I. Outre les conditions insérées dans le cahier des "charges pour la vente des immeubles de la Ville de Bruxel- "les, l'acquéreur devra se conformer aux servitudes résul- "tant de la convention entre la Ville et la Donation Royale "dont le texte est annexé aux présentes et a été arrêté "en séance du Conseil Communal du deux octobre mil neuf "cent cinquante, savoir :

"L'article trois de l'Arrêté Royal du vingt-trois "octobre mil neuf cent trente-cinq, stipule notamment ce "qui suit :

""Les terrains compris dans le périmètre des expropria- ""tions qui ne seront pas incorporés dans la voie publi- ""que ou réservés pour cause d'utilité publique pourront ""être revendus par lot comme terrains à bâtir, moyennant ""approbation suivant le cas par arrêté Royal ou par la "Députation permanente et en imposent la condition que les ""construction à élever sur ces terrains ne pourront occu- ""per plus des quatre cinquièmes de chaque lot, sauf pour ""les terrains d'angle qui pourront être entièrement cou- ""verts de bâtisses, à l'exception d'une surface de six ""mètres carrés au moins à réserver à l'usage de cour à air ""libre.""

"2. Conditions spéciales de vente arrêtées conformément "aux délibérations du Conseil Communal des trente juillet "et quinze octobre mil neuf cent cinquante et un.

"Sans préjudice aux dispositions du cahier des charges "et au règlement de police sur les bâtisses, ni aux servi- "tudes résultant de la convention entre la Ville et la Dona- "tion Royale qui sont reproduites dans le présent acte, la "construction à édifier sur le terrain vendu devra comporter "obligatoirement un rez-de-chaussée surmonté de deux étages, "francs (décisions du conseil Communal du quinze octobre "mil neuf cent cinquante un).

"Toutefois, pour les habitations à ériger à l'angle de "deux voies publiques, le Collège pourra, si l'asnect archi- "tectural le justifie, autoriser la construction d'un troi- "sième étage (quatrième niveau) pour autant qu'il soit éta- "bli au moins à un mètre vingt centimètres en retrait sur "l'alignement des façades (Conseil communal du trente juil- "let mil neuf cent cinquante un).

"Le niveau supérieur de la corniche de couronnement est "établi à onze mètres cinquante centimètres au maximum au "dessus du niveau de référence zéro pris à l'intersection du "trottoir et de l'alignement de la clôture de la zône de "recul dans l'axe de la parcelle.

"L'établissement de terrasses, plateformes ou toitures "plates au dessus des constructions est interdit, sauf "dans le cas des immeubles situés à l'angle de deux ar- "tères, si ceux-ci comportent quatre niveaux.

"Les immeubles comptant trois niveaux francs seront "couverts par une toiture à deux versants à quarante-cinq "degrés environ, à l'exclusion de la toiture dite à la "Mansard"

"Ceux comptant deux niveaux francs plus un étage à toi- "tures à la Mansard seront couverts par une toiture à deux "versants à trente cinq degré minimum.

"La superficie de la cour à air libre ne pourra être "inférieure au huitième de la superficie totale du terrain, "zône de recul non comprise.

"Les constructeurs pourront s'ils le désirent et pour "autant qu'ils obtiennent l'accord écrit des voisins conti- "gus, clôturer leur cour et jardin par des haies vives sur "treillis, le tout ayant une hauteur à déterminer entre "eux, mais avec un maximum de un mètre quatre-vingts "centimètres.

"La partie du terrain à l'arrière des constructions des- "tinée à former cour et jardin ne pourra être remblayée "sans une autorisation spéciale du Collège."

"Aux termes d'une convention datée du vingt-neuf juillet mil neuf cent quarante-neuf passé entre la Dona- tion Royale et la Ville de Bruxelles, le terrain présen- tement exposé en vente publique est frappé de servitudes dont les stipulations ont été arrêtées en séance du Conseil communal de la Ville de Bruxelles, le deux octobre mil neuf cent cinquante".

Une copie de ces stipulations demeurera ci-annexée.

STATUT IMMOBILIER.

Ensuite les mêmes comparants déclarent qu'ils entendent procéder à la division de cet immeuble et ils requièrent le notaire soussigné d'acter authentiquement leur volonté de soumettre l'immeuble prédécrit, à dater de la première mutation d'un lot, au régime de la propriété horizontale et de copropriété forcée, prévu par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, prévoyant l'article 577 bis du code civil.

Faisant suite à cette réquisition la division de cet immeuble et le règlement de copropriété ont été établis par les comparants ainsi qu'il sera dit ci-après.

ANNEXES.

Et immédiatement les comparants ont remis les documents suivants, dressés par Monsieur Emile Muller, architecte, rue Marcel , 27, à Ixelles, documents qui resteront annexés au présent acte :

-plan numéro 1 : plan du rez-de-chaussée;
-plan numéro 2 : plan du premier étage;
-plan numéro 3 : plan du deuxième et troisième étage;
-plan numéro 4 : plan du quatrième étage.

BELGIQUE 150 F BELGIE
A 0649956
Deuxième feuillet

Les comparants ont ensuite fait établir le règlement général de copropriété, qui fait partie intégrante du présent acte, avec lequel il sera transcrit.

PROPRIETES PRIVATIVES.

Font l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'une copropriétaire.

Ainsi sont privatifs, sans que la liste ci-dessous soit limitative les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci tels :

-les planchers, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement;

-le revêtement des murs et le plafonnage avec décorations

-les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les éventuels volets ~~et persiennes~~;

-les murs et cloisons intérieurs à l'exclusion des gros murs, voiles, colonnes et poutres en béton;

-les revêtements et les garde-corps des balcons et de toutes terrasses, ~~y compris celle construite sur le sous-~~

-les portes palières, les portes intérieures;

-les menuiseries et quincailleries;

-les installations sanitaires et de chauffage desservant le lot;

-les installations du parlophone et de l'ouvre-porte;

-les canalisations d'eau froide et chaude, de gaz et d'électricité, de chauffage à l'usage exclusif d'un lot dans leur section se trouvant dans le lot desservi;

-les compteurs à l'usage d'un seul lot.

Sont également privatifs les accessoires à l'usage des lots et se trouvant en dehors de ces derniers, notamment :

-les sonneries aux portes d'entrée des appartements;

-les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun;

-sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

PARTIES COMMUNES.

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux, et notamment, sans que la liste ci-dessous soit limitative :

-le terrain bâti et non bâti, les fondations et les gros murs, l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis;

-les revêtements et la décoration des façades;

-le gros oeuvre des terrasses, balcons;

-accès à l'immeuble et ce compris les portes de ces accès;

-les gaines et têtes de cheminées;

-les gitages;

-les toitures de l'immeuble, avec leur recouvrement et les tuyaux de descente;

-le réseau général d'égouts, les fosses, les canalisations de gaz, eau, électricité, de téléphone, de radio, de télévision;

-l'installation de chauffage, d'eau chaude, et tous les accessoires;

-la cage d'escaliers;

-les installations complète de l'ascenseur avec ses accessoires et la tremie desservant les appartements et les caves;

-~~antenne de radio de télévision~~ accordement à Codit-1,

-les emplacements pour compteurs;

-les parlophones, ouvre-portes et sonneries à l'entrée commune dans leur partie à usage commun;

-toutes les parties de l'immeuble abritant ou desservant les installations de l'immeuble qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un seul lot.

Conformément à la loi, les parties communes ne sont point sujettes à partage. Elle ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les biens dont elles sont l'accessoire, et seulement pour les quotes parts attribuées aux biens dans la chose commune.

DIVISION - DESCRIPTION.

L'immeuble comporte un rez-de-chaussée et quatre étages.

NOTA BENE: Les mentions "gauche" et "droite" s'entendent en faisant face au porche d'entrée principal de l'immeuble.

La division de l'immeuble se fera sur base des plans ci-avant annexés ainsi qu'il suit :

REZ-DE-CHAUSSEE

On y remarque :

PARTIES COMMUNES.

Notamment : zone de recul, avec ses éléments constitutifs, hall d'entrée, dégagement, cage d'escalier, ascenseur, cage d'ascenseur, local vide-poubelle, différentes gaines d'aéras de cheminées, la chaufferie, salle des compteurs, petit local sous l'escalier dégagement, les aires de manoeuvres et de passage des deux locaux pour emplacements de voitures (mais conférés en jouissance exclusive comme dit ci-après), remise, escalier donnant dans le jardin, cours et jardins (mais conférés en jouissance comme dit ci-après).

PARTIES PRIVATIVES.

~~Côté gauche de l'immeuble.~~

-un local comprenant deux emplacements de garage dénommés E,F, situé côté gauche de l'immeuble

Chaque emplacement de garage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit délimité par le tracé en peinture, avec sa porte d'accès à la zone de recul outre la jouissance indivise du local permettant les manoeuvres et le passage sous réserve de la servitude ci-après indiquée.

b) en copropriété et indivision forcée : six/millièmes des parties communes dont le terrain.

-huit caves dénommées B.E.G., B.E.D., 3.G., 4.G., 4.D., 3.D., 2.D. et 2.G.

-la jouissance privative de deux cours et jardins rattachées aux appartements du premier étage.

BELGIQUE 150 F BELGIE
A 0649957

-Deux locaux ou bureaux situés à gauche et à droite de l'entrée comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux ou bureaux proprement dit avec leur porte, ainsi que le water-closet, situé au rez-de-chaussée, sous réserve de la servitude ci-après indiquée.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-six/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

-Un local pour quatre voitures, emplacements dénommés A.B.C.D [illegible] 12 [illegible] 19 situé à droite de l'immeuble, comprenant chacun

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit délimité par le tracé en peinture, outre la jouissance indivise des portes d'accès à la zone de recul, et du local permettant les manoeuvres et le passage ? (sous réserve des servitudes reprises ci-après).

b) en copropriété et indivision forcée : six/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Les locaux comprenant les emplacements pour voitures [illegible]

les locaux ou bureaux situés à droite et gauche de l'entrée de l'immeuble ne peuvent être vendus ensemble ou séparément qu'à un propriétaire d'un appartement dans ledit immeuble.

PREMIER ETAGE.

On y remarque :

PARTIES COMMUNES.

Notamment : dégagement (palier) escalier, cage d'escalier l'ascenseur, la cage d'ascenseur, l'aéra, et des rainures diverses et caetera.

PARTIES PRIVATIVES.

deux appartements dénommés gauche et droite.

L'appartement premier étage gauche d'une superficie d'environ cent et deux mètres carrés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, cuisine, salon-living, une chambre avec terrasse et escalier donnant dans le jardin gauche, une chambre, un réduit chauffage, water-closet, salle de bains, au rez-de-chaussée, la cave dénommée B.E.G., ainsi que la jouissance privative de la cour et du jardin gauche, sous réserve de la servitude dont question [illegible] 19 20 21 22 ci après

b) en copropriété et indivision forcée : cent quinze/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

L'appartement premier étage droit, d'une superficie d'environ cent et huit mètres carrés comprend :

a) en propriété privative et exclusive : hall, une chambre, une cuisine, salon-living, salle de bains, water-closet, réduit de chauffage, chambre avec terrasse, et escalier donnant dans le jardin droit.

-au rez-de-chaussée la cave dénommée B.E.D. et la jouissance privative de la cour et du jardin droit, sous réserve de la servitude dont question [illegible] 21 22 ci après

b) en copropriété et indivison forcée : cent vingt-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain

DEUXIEME ET TROISIEME ETAGE.

On y remarque :

A chacun de ces étages :

PARTIES COMMUNES.

Notamment : dégagement (palier) escalier, cage d'escalier, l'ascenseur, la cage d'ascenseur, l'aéra, et des gaines diverses et caetera.

PARTIES PRIVATIVES.

Deux appartements dénommés "gauche" et "droit" chaque appartement gauche à une superficie d'environ cent et deux mètres carrés et comprend :

a) en propriété privative et exclusive : hall, cuisine, salon-living, salle de bains, water-closet, réduit chauffage, chambre avec terrasse, chambre.

au niveau du rez-de-chaussée : une cave dénommée :

-2.G. pour l'appartement situé au deuxième étage et

-3.G. pour l'appartement situé au troisième étage.

b) en copropriété et indivision forcée : cent quinze/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Chaque appartement droit à une superficie d'environ cent et huit mètres carrés et comprend :

a) en propriété privative et exclusive : hall, chambre, cuisine, salon-living, salle de bains, water-closet, réduit chauffage, une chambre avec terrasse.

au rez-de-chaussée : une cave dénommée :

-2.D. pour l'appartement situé au deuxième étage et

-3.D. pour l'appartement situé au troisième étage.

b) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

QUATRIEME ETAGE.

On y remarque :

PARTIES COMMUNES.

Notamment : dégagement (palier) escalier, cage d'escalier, l'ascenseur la cage d'ascenseur, l'aéra, des gaines diverses, l'accès à salle de machines et le disjoncteur, et caetara.

PARTIES PRIVATIVES.

Deux appartements dénommé "gauche" et "droit".

L'appartement de gauche d'une superficie d'environ cent et sept mètres carrés, comprend :

a) en propriété privative et exclusive : hall, bureau, donnant sur terrasse, cuisine donnant sur terrasse, salon-living, a v e c une terrasse, salle de bains, water-closet, chambre avec terrasse, une chambre.

au rez-de-chaussée la cave dénommée 4.G.

b) en copropriété et indivision forcée : cent vingt et un/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

L'appartement de droite d'une superficie d'environ nonante-trois mètres carrés, comprend :

a) en propriété privative et exclusive : hall, cuisine donnant sur terrasse, salon-living avec une terrasse, salle de bains, water-closet, réduit chauffage, chambre avec terrasse.

-au rez-de-chaussée la cave dénommée 4.D.

b) en copropriété et indivision forcée : cent et six/ millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

TOITURE.

La toiture sur l'immeuble constitue une partie commune, s'y trouvent notamment : le couvoir du local d'ascenseur, les souches des cheminées et les cheminées de ventilation.

Sur cette toiture se trouve également collective commune de télédiffusion, radio. Les copropriétaires et occupants devront utiliser cette antenne collective pour toute installation privée du même genre, à l'exclusion du raccordement à Coditel.

L'accès de la toiture est interdit sauf pour les nécessités communes, des raccordements à C o d i t e l et également pour celles des emménagements et déménagements comme p r évu au règlement général de copropriété.

SERVITUDES : emplacements voiture, cours, water-closet, rez-de-chaussée.

-L'escalier d'accès à la cour de droite, se trouvant dans le local des emplacements de voitures ABCD, ne peut être utilisé que pour les emménagements et déménagements, il en est de même pour les cours de gauche et de droite.

-L'accès du vide-poubelle doit également se faire par le local des emplacements de voitures ABCD

-L'accès du raccordement au téléphone doit se faire par le local des emplacements de voiture EF.

-Le water-closet sis au rez-de-chaussée rattaché aux locaux ou bureaux du rez-de-chaussée, doit pouvoir être utilisé par: a) la personne s'occupant du nettoyage des locaux communs;

b) par les ouvriers faisant des travaux aux parties communes.

Les propriétaires des appartements du premier étage qui ont la jouissance privative des cours et jardins peuvent s'ils le désirent supprimer à leurs frais le muret de séparation entre les cours et jardins de gauche et de droite.

Entretien :

Les frais d'entretien de l'escalier d'accès à la cour de droite, les cours de gauche et de droite, le local des emplacements de voitures ABCD et le water-closet du rez-de chaussée seront à charge des parties communes par suite des servitudes qui les grèvent.

L'entretien des jardins de gauche et de droite sont à charge exclusive des propriétaires des appartements qui en ont la jouissance.

Caves

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

Les aliénations ou échanges de caves ne sont permis qu'entre propriétaires d'appartements.

On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble et à titre de dépendance de cet appartement.

Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

Les aliénations ou échanges de caves ne modifient pas les quotités dans les parties communes, accessoires des appartements dont les caves sont aliénées ou échangées.

Emplacements de voitures

L e s f r a i s d e r é p a r a t i o n des emplacements de voiture dénommés E F seront à charge des propriétaires des dits emplacements, chaque emplacement y contribuant pour la moitié.

Les frais de réparation et de remplacement des portes de ces emplacements, seront à charge du propriétaire de l'emplacement y afférent .

L e s f r a i s d e r é p a r a t i o n et de remplacement des portes des emplacements de voiture dénommés A.B.C., et D. seront à charge des propriétaires des dits emplacements, chaque emplacement y contribuant pour un/quart.

Tous les propriétaires d'emplacement pour voiture devront se donner mutuellement le passage, afin de ne pas gêner le placement des voitures, c'est ainsi que chaque utilisateur sera tenu de placer sa voiture dans l'axe de son emplacement.

Aucun objet pouvant gêner les voisins ne pourra être placé à côté d'un véhicule. Les portes des voitures peuvent déborder sur l'emplacement voisin au moment de leur ouverture, mais ceci seulement à cette occasion et pour autant que cette manoeuvre n'occasionne pas de dégâts au véhicule voisin.

Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

La construction peut entraîner l'existence d'un état de choses qui eut constitué une servitude si les fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance de plein droit, dès la première vente d'un élément privatif de l'immeuble à un tiers; elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil ou dans la convention des parties.

Il en est ainsi notamment :

-des vues qui pourraient exister d'un local sur l'autre;

-des communautés de descentes d'eau pluviale ou résiduaires, d'égoût, et caetera

-du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, vide poubelles, cheminées et caetera)

-et de façon générale de toutes les communautés de servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles ci et les parties communes que révèleront les dessins du plan ou encore l'usage des lieux.

La division ci-dessus opérée crée juridiquement les appartements, emplacements pour voitures, locaux ou bureaux chacune de ces propriétés privatives constituant dès à présent un fonds distinct ayant chacun à sa suite comme accessoires inséparables en copropriété et en indivision forcé-

le nombre ci-avant fixé de quotité dans les parties communes dont le terrain, étant entendu que les caves, emplacements pour voitures, locaux et bureaux ne pourront être vendus qu'à un propriétaire d'un appartement dans ledit immeuble.

De ce fait donc, l'immeuble se trouve composé de parties privatives qui sont la propriété exclusive de leur propriétaire, et de parties communes, accessoires inséparables des parties privatives dont la propriété appartiendra en indivision forcée, à tous les copropriétaires, chacun pour le nombre de quotités ci-avant précisé, nombre de quotité qui représente la quote-part afférente aux diverses parties communes de l'immeuble, terrain compris.

Le caractère d'accessoire inséparable des quotités dans les parties communes dont le terrain, ne préjudicie pas aux droits que les comparants se réservent au chapitre "Réserves de droits" ci-après, ni à ce qui est dit à l'article 10 du Règlement général de copropriété.

RESERVE DE DROITS.

Les comparants se réservent expressément et à leur profit exclusif :

1. le droit d'opérer la distribution des locaux à l'intérieur des appartements et autres parties privatives, comme elles le jugeront opportun, de diviser et de combiner les parties privatives et/ou communes d'un ou plusieurs niveaux ou de niveaux différents suivant les variantes qu'elles estimeront utiles et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes aux parties privatives modifiées, d'effectuer pour ce les travaux voulus avec incorporation éventuelle des parties communes aux parties privatives.
De modifier la distribution des parties privatives au niveau des rez-de-chaussée, premier, deuxième, troisième et quatrième étage.

~~2. pour l'érection d'étages supplémentaires à ses risques et périls :~~

~~En cas d'érection d'étages supplémentaires il est prévu :~~

~~a) que le nombre des quotités dans les parties communes attribuées aux éléments privatifs, telle que cette répartition résulte des présentes, demeurera inchangé, mais que le total des quotités dans les parties communes de l'immeuble sera déterminé en plus ou en moins sous la condition suspensive de la survenance des éventualités reprises ci-avant.~~

~~Ainsi le total des quotités sera augmenté, dans le cas où des étages seront ajoutés si celui-ci n'appartiennent pas aux parties communes.~~

~~Le nombre de quotités à ajouter au total précédemment déterminé par les époux DEVROEDE-VERVOORT en considération de la surface bâtie en plus par rapport à la surface reprise à l'acte.~~

~~b) que par la possibilité d'augmentation ou de diminution du nombre total de quotités dans les parties communes de l'immeuble ensuite des changements apportés, la contribution de chaque élément privatif dans les charges communes pourra changer;~~

2. en fonction des droits qui leur sont ici réservés, d'apporter à l'acte de base et à ses annexes concernées les modifications et/ou amendements voulus.

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 une partie quelconque de celui-ci un droit de quelque nature que ce soit, et les obligent et obligent de même solidairement et indivisiblement leurs héritiers, successeurs, ayants-droit ou ayants-cause à tous titres.

En conséquence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres y compris les baux devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de cet acte de base et du règlement général de copropriété et qu'ils sont subrogés pour ce qui les concerne par le seul fait d'être devenus propriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaires de tous droits quels qu'ils soient intéressant l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui en résultent ou en résulteront.

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.

JURIDICTIONS.

Les tribunaux de Bruxelles sont seuls compétents en cas de litige pouvant survenir à l'occasion du présent acte et de ses annexes, à moins que les parties en cause ne décident de commun accord, de soumettre le litige à l'arbitrage.

CLAUSE COMPROMISSOIRE - ARBITRAGE

Tout différend pouvant survenir relativement au présent acte de base, et au règlement de copropriété, leur interprétation ou leur exécution sera soumis à un arbitre choisi du commun accord des parties en cause, ou à défaut d'accord 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 du droit et de la procédure et autorisé à juger en équité.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées par les parties, sans appel ni recours quelconque.

ETAT CIVIL.

Le notaire soussigné certifie avoir vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants.

MANDAT.

Monsieur Jan Marcel Louisa DE VROEDE, a déclaré donner mandat par les présentes à son épouse Madame Marthe Angèle VERVOORT prénommée, aux effets ci-après :

Vendre de gré à gré au comptant ou sous forme de rente viagère les appartements, locaux ou bureaux, et emplacements pour voitures avec leur quotités et accessoires respectifs, moyennant les clauses et conditions spéciales résultant du présent acte de base et au prix qu'il jugera convenir; établir la désignation, l'origine de propriété et la situation hypothécaire, faire toutes déclarations relatives aux servitudes, fixer les époques d'entrée en jouissance et le paiement du prix;

Recevoir celui-ci en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation mais sans garantie;

Accepter de l'acquéreur toutes garanties mobilières et immobilières pour assurer le paiement de son prix; dispenser le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office; consentir toutes cessions d'antériorité de rang, donner mainlevée avec renonciation à tous droits réels et à l'action résolutoire; consentir la radiation totale ou partielle de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avant comme après paiement, ainsi qu' avec ou sans paiement, stipuler l'exécution forcée.

A défaut de paiement par les acquéreurs, et en cas de difficultés quelconques, paraître tant en demandant qu'en défendant devant toutes juridictions, exercer toutes poursuites, même la revente des biens conformément aux articles 1560 et suivants du Code Judiciaire, contre les acquéreurs défaillants jusqu'au paiement intégral du prix; provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance, signer tous actes modificatifs du présent acte de base.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et procès-verbaux, élire domicile, substituer et en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour exécuter le présent mandat.

DECLARATION.

Les comparants requièrent expressément le notaire, soussigné de faire transcrire le présent acte et le règlement général de copropriété y annexé.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par les comparants en leur demeure susindiquée.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, en vertu des présentes.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles 2, avenue des Croix du feu, 167

Et lecture faite, les comparants ont signé avec nous Notaire.

Esp. De Traverse

J. De Vroede

Approuvé la rature de vingt quatre lignes nulles, quatre mots nuls, six lettres nulles

M. V.

J. DV.

Enregistré Six rôle(s) Six renvoi(s)
Au 2ème bureau de l'enregistrement de Bruxelles
Le vingt trois octobre 79
Vol 1985 folio 66 case 8
Reçu deux cent vingt cinq francs
(225)
Le Receveur a.i.

DE[illegible]T R.




ANNEXE :

VILLE DE BRUXELLES

QUARTIER VAN PRAET.

SERVITUDES : Aux termes de la Convention du 29 juillet 1949, passée entre la Donation Royale et la Ville de Bruxelles, les terrains vendus sont grevés des servitudes suivantes :

ARTICLE PREMIER. Il sera aménagé, le long de l'alignement Nord de l'avenue Nouvelle, avenue des Croix du Feu, une zone de recul grevée de la servitude non oedificandi, savoir :

1° d'une profondeur de six mètres depuis la chaussée de Vilvorde jusqu'à l'angle du pan coupé Est de l'avenue du Fusain.

2°.....

3°.....

Il y aura lieu, en ce qui concerne ces zones de recul, de respecter les conditions suivantes :

A. Les zones de non-bâtisse seront aménagées en jardinets d'agrément ne pouvant présenter des pentes ou des rampes de plus de 0.08 mètre par mètre vers la voie publique.

B. Le nu du mur des façades des constructions sera établi à la limite de la zone de recul; en dehors des saillies fixes admises en vertu des presciptions du titre XII du règlement communal sur les bâtisses, la Ville pourra, si le caractère artistique de la construction à ériger le justifie, tolérer la construction d'avant corps et de terrasses; ces ouvrages devront satisfaire aux conditions générales suivantes :

a) ils ne pourront s'étendre sur plus de deux tiers de la largeur de la façade.

b) leur saillie maximum ne pourra dépasser le quart de la profondeur de la zone de recul.

c) latéralement, ils devront rester à une distance des propriétés voisines telle qu'aucune de leurs parties ne dépasse les limites d'un gabarit formé par deux plans verticaux à 45 ° rencontrant la façade à 0.60 m des mitoyennetés.

d) les marches des escaliers donnant accès au rez de chaussée et aux terrasses, pourront être établies en dehors du gabarit latéral déterminé en ci-dessus et avec une saillie supplémentaire de 0.75m sur le maximum prescrit en b ci-dessus.

C. Ces zones de recul seront, au fur et à mesure de l'achèvement des bâtisses ou de l'utilisation des terrains, clôturées à rue, suivant l'alignement décrété, sur toute la longeur et latéralement sur toute la largeur de la zone, par une grille artistique métallique ajourée, reposant sur un soubassement en pierre ou en maçonnerie rejointoyée et présentant un caractère esthétique.

D. La hauteur totale des dites clôtures, soubassement compris ne pourra dépasser 1.80mètre, les plans des clôtures avec disposition des entrées devront être soumis à l'approbation de la Ville; exceptionnement, et avec l'agrément de la Ville, des pilastres et des entrées cochères pourront dépasser la hauteur maximum prévue ci-dessus.

E. Il sera interdit d'ajouter à ces terrains l'exercice d'un commerce, d'y placer des machines de quelque nature, type ou dimensions qu'elles soient; ces machines seront parfaitement autorisées en bonn temps; les plantations ne pourront dépasser une hauteur de 3.50 m sauf autorisation spéciale de la Ville.

F. Des caves à combustible ou à provision pourront être établies dans le sous-sol des zônes de recul, à condition d'être recouvertes d'une couche de terre d'au moins 0.50m à l'emplacement des plantations; il pourra également y être aménagé des entrées de garage suivant plans et dispositions à agréer par la Ville.

ARTICLE 2. Les constructions à ériger sur les terrains bordant l'alignement Nord de l'avenue des Croix du Feu seront jointives, c'est à dire construites l'une contre l'autre, toutes les construction devront avoir un réel caractère architectural et être en harmonie, notamment au point de vue de la hauteur de leur façade, avec l'esthétique générale du quartier elles devront comporter au moins un étage et un étage mansardé.

Les terrains propres à la bâtisse cédés par la Donation Royale sont grevés des servitudes suivantes au profit du Parc Royal de Laeken :

1° dans le secteur s'étendant entre le Pavillon chinois et la rue de Heembeek, les bâtisses auront une hauteur maximum de 12.50 m.

2° .....

3° .....

4° Les hauteurs indiquées ci-dessus sont comptées à partir de la corniche.

5° Il est interdit de faire des bâtiments, sans toiture avec plate-forme ou terrasse.

6° Les toitures doivent avoir une pente raisonnable pour faciliter l'écoulement des eaux; elles ne peuvent avoir pour but ou pour résultat d'augmenter indirectement la hauteur des bâtisses telle qu'elle est prévue ci-avant.

7° Les constructions érigées sur les terrains cédés en vertu du présent acte et situés à front des artères adjacentes à l'avenue des Croix du Feu, auront une hauteur maximum telle, qu'aucune partie des bâtiments ne pourra dépasser un plan incliné à 30 % coupant le plan d'alignement des façades de l'avenue des Croix du Feu à 12.50 m de hauteur.

8° L'implantation des constructions et leur aspect décoratif devront être approuvés par la Ville de Bruxelles et l'Administration de l'Urbanisme.

9° Pour permettre d'apprecier si les projets de construction sont susceptibles d'être admis, les propriétaires soumettront à la Ville de Bruxelles préalablement à la demande d'autorisation de batir.

a) un plan d'ensemble à 5mm par mètre, figurant l'implantation de la construction dans la propriété.

b) un plan à l'échelle de un centième indiquant l'aspect général des façades, accompagné, si besoin est, d'une figuration des constructions voisines et de la description des matériaux à mettre en oeuvre.

10° Il ne pourra être apporté ultérieurement aucune modification aux constructions sans l'autorisation expresse et par écrit de la Ville de Bruxelles.

11° sur les terrains cédés en vertu du présent acte, aucun commerce ne pourra être installé dans les maisons à construire à front de la rue des Croix du Feu et aucune réclame n'y sera autorisée; seront cependant autorisés les commerce, professions ou métiers s'exerçant en maisons dites "fermées" pour autant qu'ils ne nécessitent aucune marque extérieure, autre qu'une plaque apposée sur la façade ou la grille du jardinet et dont les dimensions ne dépasseront pas 0.30m sur 0.40m.

ARTICLE 3. Les stipulations qui font l'objet des articles 1 et 2 ci-dessus, ont le caractère de servitudes établies au profit des fonds voisins appartenant à l'Etat ou à la Donation Royale et spécialement de l'avenue Van Praet et du Parc de Laeken; elles frappent à la fois les terrains et les constructions qui y seront érigées.

Arrêté en séance du Conseil communal du 2 octobre 1950,
Par le Conseil. Le Secrétaire (signé) V. De Tollenaere
Le Conseil (signé ,Dr F.J. Van de Meulebroeck.)
Pour copie conforme. Bruxelles, le 7 janvier 1952
Par le Collège. Le Secrétaire. Le Collège (suivent les signatures).

E. De Trooz

J. De Vroede

Enregistré deux rôle(s) sans renvoi(s),
Au 2me bureau de l'enregistrement de Bruxelles
Le vingt trois octobre 1952
Vol 985 folio 16 case 9
Reçu deux cent vingt cinq francs
(225) Le Receveur a.i.

DE PREST R.




REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE I. - EXPOSE GENERAL.

Article I.- Définition et portée.

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

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

Article 2.- Définition du règlement intérieur.

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 modifications, dans les conditions qu'il indique.

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

Article 3.- Division.

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

CHAPITRE II.- STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.

SECTION I. - COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

Article 4.- Etat du droit d'accession immobilière.

L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction. Les parties privées comprennent des appartements, bureaux ou locaux et emplacements de voiture.

Néanmoins pour la facilité de la rédaction, les parties privatives seront uniquement désignées ci-après par le terme générique "appartements".

Article 5.- Division de l'immeuble.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000) attribués aux appartements dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

-Emplacement pour voiture E : six/
millièmes 6/1.000
-Emplacement pour voiture F : six/
millièmes 6/1.000
-deux locaux ou bureaux : vingt-six/
millièmes 26/1.000
-emplacement pour voiture A : six/millièmes 6/1.000
-emplacement pour voiture B: six/millièmes 6/1.000
-emplacement pour voiture C: six/millièmes 6/1.000
-emplacement pour voiture D: six/millièmes 6/1.000
-appartement premier étage gauche : cent
quinze/millièmes 115/1.000
-appartement premier étage droite :
cent vingt-deux millièmes 122/1.000
-appartement deuxième étage gauche :
cent quinze/millièmes 115/1.000
-appartement deuxième étage droite :
cent vingt-deux/millièmes 122/1.000
-appartement troisième étage gauche :
cent quinze/millièmes 115/1.000
-appartement troisième étage droite :
cent vingt-deux/millièmes 122/1.000
-appartement quatrième étage gauche :
cent vingt et un/millièmes 121/1.000
-appartement quatrième étage droite :
cent et six/millièmes 106/1.000
Ensemble : mille/millièmes 1.000/1.000

Article 7.- Composition des parties communes.

Le terrain, les murs et piliers de clôture et de soutènement, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres, charpentes, les canalisations diverses de toute nature, eau, gaz, électricité, tout ce qui peut, sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux dépendant des "appartements" et ces canalisations servant à l'usage exclusif et particulier de ces appartements et locaux.

les entrées avec leur porte, la porterie et tout l'entrée, les escaliers, les paliers, les couloirs, les sas d'escalier, les locaux du chauffage central et les chaudières, accessoires et canalisations (les radiateurs et tuyauteries dans l'appartement ou local affecté à l'usage particulier des appartements et locaux sont parties privées), le toit ou la terrasse surmontant l'immeuble avec les descentes, toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Article 8.- Situation juridique des parties communes.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque est tout droit réel établi sur un appartement grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 9.- Composition des parties privatives.

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher ou le parquet de chaque appartement avec leur soubassement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les cheminées des cloisons séparatives des appartements, les installations sanitaires particulières, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond, avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif des dits locaux, exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières, des eaux, gaz, électricité, téléphone, parlophone et ouvre porte, l'évier et équipement de cuisine, les placards armoire-penderies, armoire).

Article 10.- Droits sur les choses privées.

A.- Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement dans les limites fixées par le présent contrat et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

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

Monsieur et Madame
De Frasse - Vevonc

[illegible]
est convoqué par [illegible]
vingt-cinq jours [illegible]

En cas d'urgence, le gérant pourra réduire ce délai à huit jours, l'assemblée sera convoquée également par lettre recommandée des copropriétaires.

Article 19.- Convocations.

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 seront faites par simple lettre, sauf les cas prévus ci-après.

Article 20.- Ordre du jour.

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

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour, il est loisible à un membre de l'assemblée de discuter au sujet de toutes questions, mais il ne peut être pris,suite à ces discussion,aucune délibération sans être obligatoire.

Article 21.- Mandats-Représentation de vote.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de millièmes (1.000) possédés par chacun d'eux.

Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

Toutefois, s'il avait reçu mandat de un copropriétaire n'assistant pas à l'assemblée, le gérant devra alors les représenter et s'y voter en leur 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 ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter à [illegible] lieu et place.

Aucune autre personne n'est admise à l'assemblée. Toutefois un copropriétaire marié peut être représenté par son conjoint.

Ce 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 désignera.

A défaut de cette stipulation, le mandat sera valable jusqu'à révocation vis-à-vis des autres co-propriétaires.

Dans les cas où, par suite d'[illegible]

ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvera appartenir à des copropriétaires indivis, tant-majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative, 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, devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article 22.- Présidence.

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

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

Article 23.- Bureau.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs et à défaut, du président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand de nombre de millièmes.

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

Article 24.- Feuille de présence.

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

Article 25.- Majorité.

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

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

M.T.
GDV
1

voix qui lui ont été attribuées.

Article 27.- Quorum.

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

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, délibérera quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre des millièmes représentés, sauf dans les cas où l'unanimité est requise.

Article 28.- Contrôle- Compte de gestion - Provisions.

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, le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces 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 29.- Registre.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatée par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

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

SECTION III.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

PARAGRAPHE 1.- ENTRETIEN ET REPARATIONS.

Article 30.- Principe :

Chacun des copropriétaires 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, dans lesquelles il est intéressé.

Article 31.- Ce régime a un caractère forfaitaire.

Article 32.- Réparations et travaux.

Les réparations et les travaux sont répartis en trois catégories: réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables

Article 33.- Réparations urgentes.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, et cætera, le gérant a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation.

Article 34.- Réparations indispensables mais non urgentes. Ces réparations sont 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 35.- Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

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

Ils ne pourront être décidés que par les propriétaires votant favorablement avec les trois/quarts des voix pour la proposition soumise à leur délibération.

Article 36.- Modalités.

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements pour toutes réparations et nettoyages 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 occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clé de leur appartement ou local 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 à leur appartement ou local si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnités toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

PARAGRAPHE II.- IMPOTS.

Article 37.- Principe-: A moins que les impots 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 (1.000-) dans les parties communes de l'immeuble.

PARAGRAPHE III.- RESPONSABILITE CIVILE.

Article 38.- La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1385 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 du recours

M. T.
J.D.V.
1

que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 39.- Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il supportera seul cette augmentation.

PARAGRAPHE IV.- RECETTES.

Article 40.- Dans le cas où les 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 six.

SECTION IV.- ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

PARAGRAPHE I.- IMMEUBLE.

Article 41.- Principe.- L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie, par tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, contre la foudre, les explosions de toute nature, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout aux sociétés d'assurances et pour les risques et les sommes à déterminer par l'assemblée générale. Les premières assurances ont été contractées par Monsieur et Madame De Vroede - Vleurs.

Les copropriétaires d'appartements lui rembourseront les primes payées par lui, dans la proportion de leurs droits dans les parties et choses communes.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclussion de ces assurances et de 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 42.- Polices.- Chaque propriétaire aura droit à un exemplaire des polices.

Article 43.- Surprime.- Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des propriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 44.- Sinistres.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en presence des copropriétaires désignés par l'assemblée, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée. Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créan-

ciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois en la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, leur intervention devra donc être demandée.

Article 45.- Utilisation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

1°) Si le sinistre est partiel, le gérant employera 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, du chef de la reconstruction, aurait 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'excédant est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

2°) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, ~~à la reconstruction~~, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix (trois/quarts des millièmes).

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, 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 paiement dans le dit 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, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé 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 par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou li-

...pectifs établis par l'article 10 du présent règlement.

Article 46.- Exemption.

1/ Si des embellissements ou des améliorations sont effectués par un copropriétaires à leur propre profit, il leur appartient de les faire assurer à leurs frais. Ils peuvent également les assurer sur la police générale sous réserve d'en supporter la surprime, sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans l'avance des fonds et des contributions annuelles.

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

Dans les deux cas, les copropriétaires ainsi assurés auront seuls droit à l'excédent ... pourra en résulter pour être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

PARAGRAPHE II.- ASSURANCES.

Article 47.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant survenir à la ... éventuelle.

Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées dans la proportion de leurs parties dans les parties communes;

Les premières assurances ont été contractées par Monsieur et Madame De Vroede-Vervoort

TOITURE.

L'accès de la toiture-terrasse est formellement interdit. Seule les artisans et ouvriers chargés de réparations ou d'un travail quelconque peuvent y accéder.

CHAPITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 48.- Généralités.

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 à la majorité des deux/tiers des voix.

Les modifications devront figurer à leur ordre du jour, 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 part le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Article 49.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble ... partie qui aliène devra attirer l'attention ... intéressé, d'une manière toute particulière, ... l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé par le seul fait d'être

ont été

M.T.

DOV

1

propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues dans ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I.- ENTRETIEN.

Article 50.-

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

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

Article 51.-

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées poëles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour ceux dont ils font usage.

Ils devront en justifier au gérant.

SECTION II.- ASPECT.

Article 52.-

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur des balcons ni enseignes ni réclames, garde-manger et autres objets.

SECTION III.- ORDRE INTERIEUR.

Article 53.-

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps et ne pourront jamais servir de dépôts même occasionnel à des objets quelconques. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Les tapis ne pourront être secoués et battus qu'aux endroits qui seront indiqués par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.

Article 54.-

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, literies, habits,meubles, cirage de chaussures et caetera.....

Article 55.-

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux de gaz en caoutchous ou flexibles, les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

Article 56.-

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens des chats et des oiseaux à titre de tolérance;pour tout trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la simple majorité des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

[illegible]

[illegible]

SECTION IV.- TRANQUILLITE.

Article 57.

Les propriétaires, leurs locataires, les occupants et tous occupants de l'immeuble devront [illegible] l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en particulier 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 eux-mêmes ou par des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou d'autres.

Ils ne pouvant faire ni laisser faire aucun bruit anormal, l'emploi des instruments ou machines susceptibles de causer du bruit, de tous appareils de télévision, radio, T.S.F., de radio-télévision est autorisé, mais les appareils qui les font fonctionner, sont formellement tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

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

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent l'ascenseur, la [illegible] charges, s'il y en a, les appareils de nettoyage par le vide, de cirage mécanique et ceux des appareils électriques et de chauffage ainsi que les moteurs [illegible] appareils de ménage.

Article 58.-

Les baux consentis par les propriétaires [illegible] devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins de bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seront reprochés.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

SECTION V- DESTINATION DES LOCAUX.

Article 59.

Les appartements sont en principe destinés à l'habitation résidentielle.

Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale, les médecins ne sont admis à exercer leur profession dans l'immeuble, que s'ils ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes et à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

Article 60.-

Il est interdit, sauf autorisation 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, vestibules et passages.

Toutefois, il sera permis d'apposer sur la porte particulières des appartements, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

Au porche d'entrée, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visites, le numéro de l'appartement. Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourra figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite, ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée.

Article 61.-

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

SECTION VI.- GERANCE.

Article 62.-

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 ordonnera 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. Il veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Il délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents, les décisions sont prises à la majorité.

Article 63.-

Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui nommera le conseil, soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux ; si le gérant est un copropriétaire et qu'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 64.-

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des p a r t i e s c o m m u n e s, au bon fonctionnement de

chauffage central général, ou du service de l'eau chaude, de surveiller le concierge éventuel, de faire éventuellement les réparations et travaux urgents 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 65.

Le gérant désigne un architecte attitré de l'immeuble.

Article 66.-

Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égoûts, canalisations 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 67.-

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 de l'immeuble. 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 le service du chauffage central et le servicede l'eau chaude desservant 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, et par jour laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné sur les poursuites 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 légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres co-propriétaires seront tenus de pourvoir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, aux sommes nécessaires au 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 et de l'eau chaude qui lui sont procurés à l'aide de dispositifs alimentant et fonctionnant à frais communs, il serait passible de poursuites pénales.

Article 68.

Le gérant est chargé d'effectuer les répartitions qui proviendront des choses communes.

SECTION VII.- CHARGES COMMUNES.

Article 69.-

De même que les charges concernant la préparation des choses communes dont il est question dans le contrat de l'immeuble, les charges des parties communes seront supportées par les propriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de feu, de l'électricité et de l'eau pour les choses communes, les frais d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les frais des boîtes à ordures de la cuisine et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble la rémunération d'un préposé au compte commun, le salaire du gérant et de son remplaçant éventuel, les frais de bureau, les frais d'éclairage des parties communes, consommation de courant, du ventilateur de la chaufferie.

Article 70.-

Les consommations individuelles de gaz, de l'électricité et de l'eau sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.

Article 71.-

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

SECTION VIII.- DISPOSITIONS DIVERSES.

Article 72.-

En cas de désaccord entre les co-propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les différends relatifs au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur, seront soumis à l'arbitrage d'un expert désigné d'un commun accord, ou à défaut d'accord, désigné à

[illegible]

Enregistré neuf rôle(s) sans renvoi(s)
Au 2me bureau de l'enregistrement de Bruxelles
Le vingt trois octobre 1974
Vol 265 folio 46 case 9
Reçu deux cent vingt cinq francs
Le Receveur a.i.
(225)

DE PRESTER