

L'an mil neuf cent cinquante-sept
Le trente mars

[REDACTED]

vier mil neuf cent cinquante-sept et en vertu des pouvoirs lui conférés par l'article neuf des statuts.

Laquelle a déclaré qu'elle est propriétaire du bien suivant:

COMMUNE D'ETTERBEEK

Un immeuble en construction situé à front d'un square aboutissant à l'Avenue d'Auderghem (immeuble côté 57 F et 57 G) présentant à front de ce square une façade perpendiculaire à l'avenue d'Auderghem de vingt et un mètres vingt-sept centimètres et une façade parallèle à cette avenue de cinq mètres vingt-cinq centimètres; ledit bien développe une superficie de cinq cent quatorze mètres carrés cinquante-trois décimètres carrés.

Tenant vers le Nord au dit square, vers l'Ouest à l'immeuble en copropriété sis avenue d'Auderghem, 57 H, vers le Sud et l'Est à la société Immobilière du Résidence Marie-José, cadastré section A N°423 16 partie.

Cet immeuble comprend:

1° Au sous-sol:

Quarante-six caves dont celles portant les Numéros 42 à 46 sont à front du square.

Au centre: les caves 1 à 3 et 15 à 41, le départ des deux escaliers et des ascenseurs, la cabine à haute tension, les locaux des compteurs, de la chaufferie et le local des poubelles.

En façade arrière: les caves 4 à 14.

Le surplus de la superficie du sous-sol figuré au plan ci-annexé et ci-après relaté par les lettres A-B-C-D-E-F-G-H et teinté en jaune est réservé par la société venderesse pour être incorporé au grand garage en construction derrière le bien objet des présentes.

Ce garage restera la propriété de la société comparante et ne fait pas partie de l'immeuble en copropriété, objet du présent acte.

2° Au rez-de-chaussée:

Entre les blocs 57 G et 57 F un passage carrossable donnant accès au grand garage en construction derrière le bien objet des présentes et constituant servitude à charge de ce bien, au profit du garage dit garage ainsi qu'il sera dit ci-après:

= 16

A-Dans le bloc 57G:

a) vers la gauche, un appartement commercial dénommé A.O. ayant un accès direct vers le square et comprenant, en façade vers celui-ci: une salle d'exposition en façade arrière: un local; au centre un WC et un vestiaire;

b) vers la droite, un appartement commercial dénommé B.O. comprenant: en façade vers le square: une salle d'exposition en façade arrière: une chambre; au centre: un hall et un WC.

c) et au centre: le hall d'entrée, les cages d'escalier et d'ascenseur et le logement du concierge comprenant: en façade vers le square: une loge au centre: un hall et un vestiaire en façade arrière: un living et une chambre avec cabinet de toilette.

= 13

B-Dans le bloc 57F:

a) En façade vers le passage: un hall d'entrée, les cages d'escalier et d'ascenseur, et

b) un appartement commercial dénommé "C.D.O." comprenant: un hall d'entrée, six locaux, deux cabinets de toilette et un escalier vers le garage en sous-sol.

c) en façade vers le square: un appartement commercial dénommé "E.O." comprenant: deux locaux et un cabinet de toilette; au centre: un hall.

3° à chacun des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième étages:

= 16

A-Dans le bloc 57 G:

a) Vers la gauche, un appartement dénommé A.1 au premier étage, A.2 au deuxième étage, A.3 au troisième étage, A.4 au quatrième étage, A.5 au cinquième étage, A.6 au sixième étage, A.7 au septième étage et A.8 au huitième étage.

Chacun de ces appartements comprend: en façade vers le square: un living et une cuisine avec terrasse; au centre: un hall, un dégagement et une salle de bains; en façade arrière: deux chambres.

b) Vers la droite, un appartement dénommé B.1 au premier étage, B.2 au deuxième étage, B.3 au troisième étage, B.4 au quatrième étage, B.5 au cinquième étage, B.6 au sixième étage, B.7 au septième étage et B.8 au huitième étage.

Chacun de ces appartements comprend:
 En façade vers le square: un living et une cuisine avec terrasse;
 Au centre: un hall avec dégagement et une salle de bains;
 en façade arrière: deux chambres.

= 13

B-Dans le bloc 57 F:

a) Vers la gauche, un appartement dénommé C.1 au premier étage, C.2 au deuxième étage, C.3 au troisième étage, C.4 au quatrième étage, C.5 au cinquième étage, C.6 au sixième étage, C.7 au septième étage, C.8 au huitième étage.

Chacun de ces appartements comprend:
 En façade vers le square: un living;
 Au centre: un hall, un dégagement et une salle de bains;
 En façade arrière: deux chambres et une cuisine avec terrasse.

b) Vers la droite, un appartement ayant vers le square une façade à angle droit dénommé E.1 au premier étage, E.2 au deuxième étage, E.3 au troisième étage, E.4 au quatrième étage, E.5 au cinquième étage, E.6 au sixième étage, E.7 au septième étage et E.8 au huitième étage.

Chacun de ces appartements comprend:
 En façade vers le square: un living avec terrasse, une salle à manger;
 Au centre: le hall d'entrée, un hall de nuit et une salle de bains;
 En façade arrière: deux chambres et une cuisine avec terrasse.

c) Et un troisième appartement dénommé D.1 au premier étage, D.2. au deuxième étage, D.3 au troisième étage, D.4 au quatrième étage, D.5 au cinquième étage, D.6 au sixième étage, D.7 au septième étage, D.8 au huitième étage.

Cet appartement situé entièrement en façade arrière à angle droit comprend:
 Au centre: un hall d'entrée et un hall de nuit;
 En façade arrière: une cuisine avec terrasse, deux chambres, une salle de bains et un living avec terrasse.

4° Au neuvième étage:

A-Dans le bloc 57 G:

a) Vers la gauche, un petit appartement dénommé A.9 comprenant:
 En façade vers le square: une terrasse;
 Au centre: un hall un dégagement et une salle de bains;
 Et en façade arrière: deux chambres.

b) Vers la droite, un petit appartement dénommé B.9 comprenant:
 En façade vers le square: une terrasse;
 Au centre: un hall, une cuisine, un dégagement et une salle de bains.
 En façade arrière: deux chambres.

Observation faite qu'une troisième chambre appartient à l'appartement C.9 situé dans le bloc 57 F.

B-Dans le bloc 57 F:

a) Un appartement dénommé C.9 comprenant:
En façade vers le square: un living et une terrasse (laquelle se trouve sur le bloc 57 G);
Au centre: un hall, un hall de nuit et une salle de bains
Et en façade arrière: deux chambres et une cuisine avec terrasse.

b) Un appartement dénommé D.9 ayant façade exclusivement vers l'arrière à angle droit et comprenant:
Au centre: un hall avec vestiaire et un hall de nuit
Et en façade arrière: une cuisine avec terrasse, deux chambres, une salle de bains et un living avec terrasse.

c) Un appartement dénommé E.9 comprenant:
En façade vers le square: un living avec terrasse;
Au centre: un hall d'entrée avec vestiaire, un hall de nuit et une salle de bains;
En façade arrière: deux chambres et une cuisine avec terrasse.

5° Au dixième étage:

Dans le bloc 57 G: Une serre et une terrasse.

Dans le bloc 57 F: Un appartement dénommé "appartement du dixième étage" ou D.E.IO, comprenant:
A front du square: un living et une terrasse s'étendant jusqu'à la façade arrière;
Au centre: un hall, un hall de nuit, un vestiaire avec WC. et une salle de bains;
En façade arrière: une salle à manger, une cuisine avec office et une chambre (ces trois pièces sont précédées d'une terrasse); une seconde salle de bains, une seconde chambre avec terrasse, une Mingerie et une troisième chambre appelée "chambre de bonne" ainsi qu'une salle de bains à laquelle on accède en montant quelques marches.

6° Au onzième étage:

Les machineries d'ascenseurs et une terrasse non accessible.

Tel que cet immeuble est figuré aux plans suivants qui demeureront ci-annexés.

PLANS

- Un plan décrivant les sous-sols
- Un plan décrivant le rez-de-chaussée
- Un plan décrivant l'étage type
- Un plan décrivant le neuvième étage
- Un plan décrivant le dixième étage.

CAHIER DES CHARGES

Les matériaux utilisés sont ceux spécifiés au cahier des charges descriptif qui est demeuré annexé à un acte dressé à la requête de la société anonyme "Entreprises de Travaux Paul Montoisys" à Etterbeek et reçu par le notaire soussigné le vingt-deux mars mil neuf

cent cinquante-sept.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Désirant diviser la propriété unique du dit immeuble en propriétés multiples comprenant chacune un appartement et une ou plusieurs caves avec comme accessoires indispensables, une quotité des parties communes, y compris le terrain et ce, en vue d'en faciliter la vente éventuelle ou l'affectation en hypothèque par parties bien déterminées et dans le but de fixer les droits de propriété et de copropriété et de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des futurs copropriétaires éventuels dans les dépenses communes, la comparante a établi un règlement de copropriété lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront éventuellement propriétaires, copropriétaires ou ayant droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription des présentes et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel, mais devra obligatoirement être imposé à tous ceux qui deviendront par la suite, propriétaires ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres; ce règlement restera ci-annexé.

En vue de la vente éventuelle du bâtiment en construction, par appartements, à des futurs propriétaires

[redacted] a établi un cahier des charges général qui réglera les rapports qui existeront éventuellement entre les futurs acquéreurs et elle-même. Ce cahier des charges qui sera obligatoire pour tous les futurs acquéreurs éventuels est demeuré annexé à un acte reçu par le notaire soussigné le vingt-deux mars mil neuf cent cinquante-sept.

Il sera permis entre futurs copropriétaires éventuels d'appartements d'échanger ou d'aliéner les caves, mais celle-ci ne peuvent jamais être vendues à une personne qui ne serait pas propriétaire d'un appartement dans l'immeuble objet des présentes.

Il est également permis entre propriétaires d'appartements d'échanger ou d'aliéner un ou plusieurs locaux; en ce cas, les parties auront la faculté, soit de maintenir, soit de modifier les quotités dans les parties communes, le total des quotités de deux appartements devant toujours rester le même.

En cas de modification, celle-ci sera notifiée au syndic par la partie dont le nombre des quotités se trouve augmenté.

De même la société comparante se réserve le droit

de diviser un appartement en deux plus petits, de réunir deux ou plusieurs appartements pour n'en former qu'un, de modifier la distribution intérieure de certains appartements, sans toutefois porter atteinte aux droits acquis par des tiers.

En cas de réunion de deux appartements contigus pour en faire un plus grand ou de trois appartements pour en former deux plus grands, une partie du palier constituant partie commune pourra être incorporée dans l'appartement et deviendra dès lors, partie privative. Toutefois cet empiètement ne pourra en aucune façon gêner l'usage de l'escalier.

Par le fait d'acquérir un appartement, tout acquéreur contracte non seulement envers la société comparante mais également envers tous les autres copropriétaires antérieurs et futurs, l'engagement de construire ensemble l'immeuble susdécrit, lequel engagement constitue une obligation de faire dont on ne peut se décharger en la faisant exécuter par un autre qu'en restant tenu vis-à-vis de ses cocontractants originaires de la bonne fin des engagements ainsi contractés.

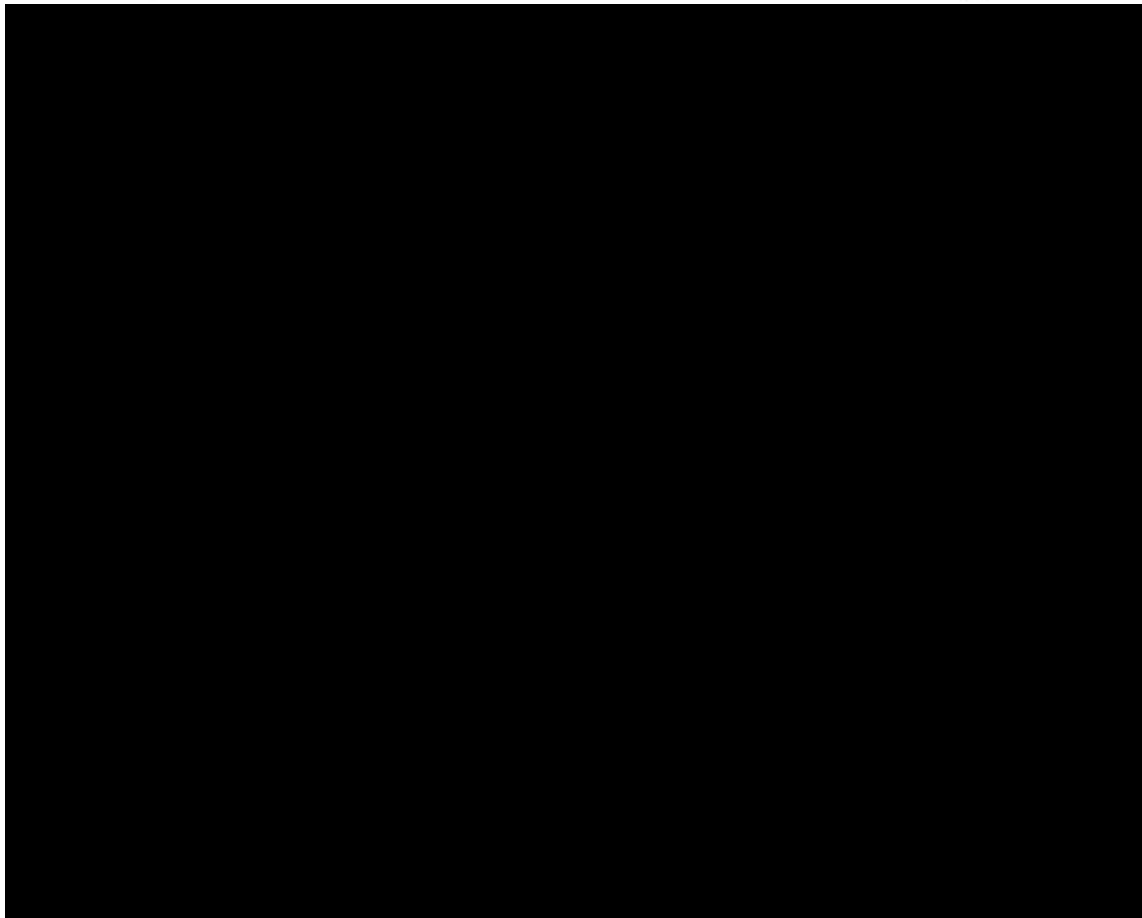
Chacun des maîtres de l'ouvrage n'a en vue que les locaux dont il sera propriétaire exclusif avec les quotités dans les parties communes qui en dépendent, mais la création de ces diverses propriétés privatives avec leurs accessoires indispensables qui sont les parties communes, ne peut se concevoir que comme partie d'un seul ensemble qui est l'immeuble tout entier tel qu'il est décrit et figuré aux plans ci-annexés et au susdit cahier des charges descriptif.

La société comparante déclare se réserver le droit réel de mitoyenneté en ce qui concerne les murs extérieurs de pignon et de clôture séparant le bloc 57 F du terrain appartenant à la société Immobilière du Résidence Marié-José, pour permettre à celle-ci d'utiliser cette mitoyenneté pour la construction qu'elle a l'intention d'ériger ou qu'elle pourrait permettre à toute autre société d'ériger sur ce terrain.

Au cas où des modifications seraient apportées aux plans en cours de la construction ou ultérieurement, ces modifications n'entraîneront pas de changement dans les droits de chacun dans les parties communes, ni dans les quotités de terrain.

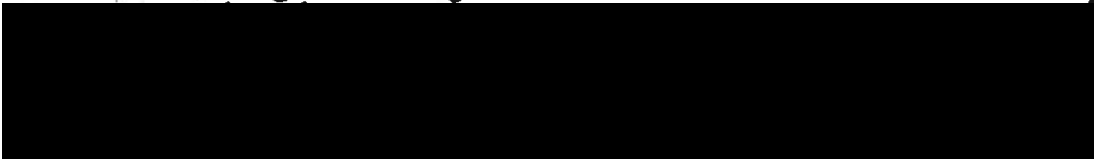
ORIGINE DE LA PROPRIETE





A- SERVITUDES EXISTANT PRECEDEMMENT

I° Suivant acte reçu par [redacted] de résidence à Bruxelles, le cinq décembre mil neuf cent trente-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-trois janvier mil neuf cent trente-six,



les servitudes ici textuellement reproduites:

"Les parties déclarent par les présentes constituer à titre de servitude perpétuelle au profit de leurs fonds respectifs étant:

"I° [redacted] restant de la propriété lui appartenant dont faisaient partie les biens présentement vendus et figurés en rouge au plan "B qui demeurera également ci-annexé.



"et rue Belliard étant les lots 2 et 3 de la présente vente.

[redacted], le terrain situé à l'angle

[REDACTED]
"fond étant le lot quatre de la présente vente.

"Une zone de "non altius tollendi" pour la partie teintée en jaune au plan B prémentionné et délimitée par les lettres A.B.C.D.E.F.G.H.I au dit plan B.

"Dans cette zone il est interdit à perpétuelle demeure d'établir des constructions ayant une hauteur supérieure à quatre mètres calculés en prenant comme point de départ inférieur de la hauteur du côté de l'avenue d'Auderghem, la hauteur du pavage de cette avenue, à l'axe médian de celle-ci et du côté de la rue Belliard, la hauteur du pavage de cette rue à l'axe médian de cette rue, cette hauteur reportée sur la bordure du trottoir régnant autour des fonds dominants pour la facilité du travail.

"Le niveau de départ au sol de la hauteur de quatre mètres ou côté zéro sera pris:

"1° en face du milieu de la façade de quinze mètres avenue d'Auderghem, du terrain de [REDACTED] d'Indoye.

"Ce niveau servira de base à la hauteur maximum de quatre mètres autorisée pour les constructions à éri-

[REDACTED]
"rain compris entre les deux lignes parallèles distantes de quinze mètres, l'une de ces lignes parallèles passant par les points G et H du plan B et l'autre ligne passant par le point F.

"2° En face de l'angle formant coin de l'avenue d'Auderghem et de la rue Belliard.

"Ce niveau zéro servira de base à la hauteur maximum de quatre mètres, autorisée pour les constructions à ériger dans la partie en jaune du plan B faisant partie des acquisitions faites par la société anonyme "Les [REDACTED]" (lots 2 et 3), l'architecte Malfait (lot I) et la société anonyme "Les [REDACTED]" (lot 4).

"3° En face du milieu de la façade de dix neuf mètres quatorze centimètres à front de la rue Belliard, du terrain de [REDACTED].

"Ce niveau zéro servira de base à la hauteur maximum de quatre mètres autorisée pour les constructions à ériger sur le restant de la partie teintée en jaune au plan B du terrain [REDACTED].

"Cela veut dire que pour chacune de ces trois zones distinctes, fixées aux 1° 2° 3° qui précèdent, aucune construction ne pourra être élevée ayant une hauteur dépassant le plan horizontal élevé à quatre mètres au dessus du niveau zéro servant de base.

"Les fonds dominants sont les parties teintées en rouge au plan B.

"Les fonds servants sont les parties teintées en jaune au plan B.

"Aucune modification ne pourra être apportée à ces servitudes sans le concours de tous les propriétaires de tous les fonds dominants et servants.

Square

2° Statut du square (suivant acte reçu par le notaire [redacted] le vingt-trois novembre mil neuf cent cinquante-six).

Suivant acte reçu par le notaire soussigné le vingt-trois novembre mil neuf cent cinquante-six, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles le sept décembre suivant, volume 3523 N°I, à la requête de la société comparante, il a été créé les servitudes ici textuellement reproduites et indiquées à un plan resté annexé au dit acte:

"L'affectation du lot un à la création d'un square et des voies de passage a pour but d'apporter à tous les riverains et usagers, les avantages propres aux voies publiques et l'agrément de la verdure et des fleurs.

"En conséquence, le lot un du plan ci-annexé est grevé au profit des lots deux à sept:

"1° d'une servitude générale qualifiée ici "servitude de voirie" destinée à assurer aux fonds dominants toutes les commodités nécessaires dont bénéficient les biens situés à front de la voirie publique et notamment: vue, air, lumière, passage en surface pour piétons et véhicules; en sous sol pour tous les raccordements nécessaires à l'adduction et à l'évacuation tels par exemple: eau, gaz, électricité, téléphone, égouts et toutes autres commodités qui pourraient être établies dans l'avenir.

"Tels sont également les surplombs des constructions et empiètements pour seuils de portes, soupirail, entrée des caves, etc.

"Le but de cette servitude générale est d'apporter aux fonds dominants les mêmes avantages et les mêmes droits que ceux dont jouissent les immeubles ayant façade directe à front de l'avenue d'Auderghem, à charge par ces fonds dominants de respecter les obligations imposées aux immeubles à front de l'avenue d'Auderghem, par les autorités publiques.

X "2° d'une servitude "non altius tollendi" interdisant toute construction sauf ce qui sera dit plus loin.

"La société comparante étant propriétaire du sol pourra établir sous celui-ci, telles constructions qui lui conviendront, à condition de respecter le passage des conduits souterrains autorisés ci-dessus et pour autant que ces constructions n'altèrent ni ne nuisent à la création, à la beauté et à la conservation du squa-

"re qui reste l'affectation primordiale du lot un.

"Par dérogation à la servitude "non altius tollendi" constituée plus avant, si les constructions à créer sous le square consistent en un tunnel ou nécessitent un tunnel pour véhicules ou pour piétons, ce tunnel pourra émerger dans le square et les constructions en surface seront tolérées pourvu qu'elles remplissent les conditions suivantes:

- "a) Elles ne pourront dépasser un mètre de hauteur.
- "b) Elles devront présenter un caractère indéniable d'architecture esthétique s'harmonisant avec l'ensemble des constructions entourant le square.
- "c) Elles ne pourront avoir une destination commerciale même accessoire.
- "d) Elles ne pourront être utilisées pour de la réclame et notamment supporter des réclames lumineuses.

"La limitation d'un mètre de hauteur ne s'applique pas aux éléments décoratifs ou techniques, tels que lanpadaires, grilles, portails etc..

"3° d'une servitude réciproque de "non utilisation du square, des façades riveraines et des toitures dans un but de réclame" que celle-ci soit faite par inscriptions, lettres ou dessins lumineux ou non.

"Il ne sera fait exception que pour les vitrines des magasins du rez-de-chaussée.

"Toutefois des dérogations pourront être apportées à cette servitude. Il est de convention expresse qu'elles seront valables si elles sont approuvées par la majorité simple (moitié plus une voix) des personnes régulièrement mandatées à cet effet par l'assemblée générale des copropriétaires de chaque immeuble riverain du square formant une entité juridique distincte, chaque immeuble jouissant d'une voix.

"Si un tel vote avait lieu avant que tous les immeubles riverains soient construits, la décision intervenue auparavant pourra faire l'objet d'un nouveau vote, sinon elle est définitivement acquise à celui qui en profitera sauf s'il la laisse tomber en désuétude par sa non utilisation pendant une période de deux ans.

"La servitude de passage sur le sol et les canalisations en sous sol est étendue au bénéfice des lots huit, neuf, dix et onze...."

"....Les servitudes établies ci-dessus sur le lot un sont accordées aux bénéficiaires A CHARGE pour eux et solidairement:

"1° de supporter tous les frais et charges auxquels la création du square pourra donner lieu notamment les frais d'éclairage, de nettoyage, de réparation, de réfection, de remplacement des matériaux détériorés par accident ou vétusté, d'arrosage, de fumure, de plantation, de surveillance etc...

"2° de payer tous impôts et taxes, y compris l'impôt fon-

"cier.

"Afin de remplir cette obligation collective, les
"bénéficiaires des servitudes grevant le lot trois, dé-
"signeront des mandataires appelés à siéger en conseil
"et qui délibéreront à la majorité simple des voix.

"A défaut de constituer ce conseil ou si celui-ci
"refuse ou est dans l'impossibilité de remplir sa mis-
"sion, la comparante aura le droit de gérer elle-même le
"square et les voies de passage.

"Elle exposera les frais qu'elle estimera nécessai-
"res, lesquels devront lui être remboursés à sa première
"réquisition sans préjudice au droit qui lui est recon-
"nu, de réclamer toutes provisions d'argent qu'elle juge-
"rait nécessaires pour l'accomplissement de cette mis-
"sion.

"Les frais d'entretien sont répartis en deux grou-
"pes:

"1) Les frais d'entretien des parties relatives à l'
"agrément: pelouses, fleurs etc... seront à charge des
"copropriétaires des blocs à ériger sur les lots deux à
"six, chaque appartement intervenant pour une part, il
"en sera de même des frais d'éclairage et de ceux rela-
"tifs aux trottoirs.

"2) Les frais d'entretien et de réparation des voies
"carrossables y compris les bordures, sont à charge de
"tous les bénéficiaires.

"Chaque appartement prendra une part à sa charge;
"quant aux garages, ils interviendront pour autant de
"part que leur superficie utile (par niveau) contient
"de fois vingt-cinq mètres carrés, toute fraction infé-
"rieure à vingt-cinq mètres carrés comptant pour une
"part."

STATUT GENERAL (du square)

".....La société comparante tant pour elle que pour
"ses successeurs et ayants droit s'engage envers tous
"ceux à qui il appartiendra, à affecter irrévocablement
"et définitivement

"1° les parcelles indiquées aux plans, sous les lots
"deux à six, à la construction d'immeubles servant ex-
"clusivement soit d'habitation, soit de bureaux.

"Toutefois, les locaux du rez-de-chaussée pourront
"être affectés à un usage commercial pour autant que les
"commerces exercés ne rentrent pas dans la catégorie
"des commerces dits insalubres, qu'ils ne soient pas de
"nature à incommoder les autres occupants des immeubles,
"notamment par bruits et odeurs, qu'au surplus ils soient
"complémentaires du caractère résidentiel de l'ensemble,
"ce caractère devant rester prédominant. Ces immeubles
"devront comporter au minimum huit étages au-dessus du
"rez-de-chaussée et leurs façades seront élevées dans
"le même style de manière à former un ensemble harmo-
"nieux.

"2° La parcelle délimitée au plan sous lot sept, à l'édification, à l'exclusion de toute autre construction, d'un garage à deux niveaux maximum, l'un en sous-sol, l'autre au rez-de-chaussée ou deux garages à un niveau chacun ou à l'édification de garages individuels (boîtes) pour autant que la hauteur de ces constructions ne dépasse pas trois mètres de hauteur au-dessus du niveau du trottoir. Toutefois il pourra être élevé contre les limites vers le baronne de Schorlemer van Wassenhove, et Monsieur Jurjol, des constructions sur une profondeur de cinq mètres et une hauteur maximum de trois mètres au-dessus de la toiture des garages..

".....Les constructions occuperont approximativement les emplacements indiqués au plan, emplacements que la société comparante se réserve de modifier légèrement s'il y a lieu."

"Modifications"

"S'il s'avérait nécessaire ou utile d'apporter des modifications aux dispositions qui précèdent, celles-ci ne pourront intervenir que du consentement de tous ceux qui auront des droits réels:

"a) Sur tout ou partie des immeubles à construire sur lots deux à six pour les modifications intéressant ces immeubles exclusivement.

"b) Sur tout ou partie des garages du lot sept et des constructions des lots cinq et six, pour toutes les modifications intéressant les garages du lot sept exclusivement.

"c) Sur quelque partie de l'ensemble du complexe pour les modifications relatives au square commun constituant le lot un."

Il est en outre fait allusion dans ces différents actes à d'autres conditions moins importantes et qui ne seront pas reproduites aux présentes.

B-SERVITUDES NOUVELLES CREEES PAR LE PRESENT ACTE

A- AU PROFIT DU GARAGE

Servitude de passage:

À charge du bien objet des présentes, et au profit du grand garage en construction derrière, il est créé la servitude suivante nouvelle:

Une servitude de passage pour piétons et véhicules au niveau du rez-de-chaussée, et pour tous les raccordements nécessaires à l'adduction et à l'évacuation en sous-sol, tels par exemple: eau, gaz, électricité, téléphone, égouts et toutes autres commodités qui pourraient être établies dans l'avenir.

Cette servitude s'exercera par le passage carrossable indiqué aux plans, entre les immeubles 57 G et 57 H, dont l'entretien et l'éclairage seront à la charge exclusive du garage bénéficiaire de la servitude. Aucun véhicule ne pourra jamais stationner dans ce passage et aucune matière ou marchandise ne pourra y être déposée.

Une partie de ce passage desservant également l'entrée de l'immeuble 57 F, ce passage devra toujours être entretenu en parfait état de propreté par les propriétaires du garage; notamment les huiles et graisses provenant des voitures devront être immédiatement enlevées.

B- A CHARGE DU GARAGE

a) Evacuation des ordures:

Il est créé par la société comparante les servitudes suivantes nouvelles au profit du bien objet des présentes et à charge du grand garage en construction ci-dessus celui-ci.

Une servitude permettant l'évacuation des ordures et le passage des poubelles du fonds dominant à travers le rez-de-chaussée du garage fonds servant.

b) Vues, air, lumière:

Une servitude autorisant le bien objet des présentes à prendre air et lumière, à avoir des vues droites et à installer des fenêtres dans le mur pignon séparant ces deux biens au-dessus du garage, sans être tenu de se conformer aux articles six cent septante-cinq à six cent quatre-vingt du code civil.

c) Non altius tollendi:

Une servitude non altius tollendi, interdisant toute construction dépassant la hauteur actuelle du garage soit deux mètres cinquante centimètres environ au-dessus du niveau actuel du sol.

Toutefois les chambres de bonnes pourront être construites du côté de la limite du fonds du garage, parallèle à l'avenue d'Auderghem, sans cependant pouvoir dépasser une hauteur de six mètres au-dessus du sol.

d) Aérage de la conciergerie:

L'encoche existant dans la toiture du garage en face de la conciergerie du bien objet des présentes, telle qu'elle est indiquée au plan ci-annexé, figurant la coupe dite A.A. est destinée à l'aérage de la dite conciergerie et constitue une servitude au profit de ce bien et à charge du dit garage.

C- EN FAVEUR DU BLOC 57 E

Il est créé une servitude à charge du bien, objet des présentes, au profit de l'immeuble voisin qui sera construit prochainement par la société comparante aux présentes et portera le N° 57 E.

Cette servitude autorise l'immeuble à construire (N° 57 E) à:

- 1° Prendre air, lumière et vue au-dessus de la toiture du bloc 57 F sans être tenu d'observer les articles six cent septante-cinq à six cent quatre-vingt du code civil.
- 2° Construire en surplomb de la même toiture, des balcons, terrasses suspendues, loggias, bretèches ou autres avant-corps.

REGLEMENT DU DROIT D'ACCESSION

Tous les copropriétaires doivent affirmer leur par

fait accord pour ne céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière (article cinq cent cinquante-trois du code civil), cet accord étant indispensable pour donner à la division de l'immeuble sa base telle qu'elle est prévue au présent acte et à ses annexes qui en font partie intégrante. Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas pour chacun d'eux à l'appartement dont il se réserve l'entière et exclusive propriété et aux quotités afférentes au même appartement dans les parties d'usage commun.

Cette cession est faite à titre onéreux pour chacun, moyennant la cession réciproque des droits des autres.

Les acquéreurs aux futurs actes de vente devront se déclarer parfaitement d'accord à ce sujet.

Les propriétaires ultérieurs étant nécessairement leurs successeurs, leur accord à cette répartition de l'accession spéciale résultera ipso facto sans qu'il soit besoin de la manifester d'une manière expresse, du seul fait d'en être propriétaire ou ayant droit.

ETAT CIVIL

Le notaire soussigné, au vu des pièces requises, certifie avoir identifié le représentant de la société comparante.

Dont acte, fait à Ixelles, en l'étude lequel après lecture a été signé par le représentant de la comparante et nous Notaire.

(Suivent les signatures).
Enregistré huit rôles deux renvois à Ixelles 1er bureau, le 4 avril 1957. Vol. 7 fol. 87 case 2. Reçu quarante francs. Le receveur (S) illisiblement.

REGLEMENT DE COPROPRIETE
DE L'IMMEUBLE SIE à ETTERBEEK,
Avenue d'Auderghem, NOS 57 F et 57 G,
dénommé "Résidence Marie-José".

CHAPITRE I- DEFINITION

Dans le présent règlement le terme "appartement" comprend éventuellement les accessoires de celui-ci tels par exemple garages, caves, mansardes, remises et autres locaux privés.

CHAPITRE II - OBJET DU REGLEMENT

Art.1-Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577bis du code civil, il a été établi ainsi qu'il suit un règlement de copropriété du Résidence Marie-José situé à Etterbeek, Avenue d'Auderghem, 57 F et 57 G.

Art.2-Ce règlement de copropriété règle tout ce qui est de statut réel et concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et la reconstruction éventuelle de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter sont opposables à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs.

Elles ne peuvent être modifiées qu'avec l'accord unanime des copropriétaires intéressés et cet accord ne sera opposable aux tiers que par la transcription de l'acte au bureau des hypothèques compétent. Tout acte modificatif devra donc être établi devant notaire.

Art.3-Il est en outre établi un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance des biens et aux détails de la vie en commun. Ce règlement n'est pas de statut réel et peut être modifié dans les conditions qu'il indique lui-même et ces modifications ne doivent être ni transcrites au bureau des hypothèques ni actées par notaire.

CHAPITRE III- STATUT REEL

Section première- Propriété privative et copropriété indivise.

Art.4-Chaque appartement comprend:

- a) En propriété privative et exclusive l'appartement lui-même avec ses accessoires privatifs éventuels tels que caves, mansardes, remises, garages, etc...
- b) et en copropriété et indivision forcée une fraction du terrain et des parties communes.

A-PARTIES PRIVATIVES

Art.5-Sont parties privatives tout ce qui constitue l'appartement et ses accessoires éventuels et notamment:

- a- le revêtement de marche (plancher, parquet, dallage ou autre) avec les poutres et solives qui le soutiennent.
- b- les cloisons intérieures avec leurs portes, fenêtres et revêtements.
- c- les portes palières.

- d-Les fenêtres et portes fenêtres avec leurs volets ou persiennes, les terrasses avec leurs garde-corps.
- e-Toutes les canalisations intérieures et celles extérieures si elles ne servent qu'à l'appartement.
- f-Les compteurs particuliers.
- g-Les installations sanitaires, éviers, lavabos et installations de salle de bains et placards.
- h-Les plafonds suspendus aux hourdis des locaux supérieurs.
- i-Les radiateurs et canalisations du chauffage central jus qu'à la jonction avec les conduites générales.
- j- Les boîtes aux lettres particulières se trouvant dans le hall d'entrée.

Et d'une façon générale tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de l'appartement et même ce qui se trouve à l'extérieur de l'appartement mais à son usage exclusif tels les canalisations et compteurs particuliers.

Art. 6- Chacun est propriétaire exclusif. Cette propriété exclusive est obligatoirement jointe une quotité des parties communes.

La vente d'un appartement implique l'aliénation des parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque consentie sur un appartement grève les choses communes qui en dépendent.

Art. 7- Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer de son appartement dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou l'insonorité de l'immeuble.

Il peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux privés, mais sous sa responsabilité à l'égard des inconvénients qui en résulteraient pour les parties communes ou pour les autres propriétaires.

Pour percer un gros mur il faut l'autorisation de l'assemblée générale et le travail ne sera fait que sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les caves, mansardes et autres locaux accessoires ne pourront être vendus qu'à des propriétaires d'appartements dans le même immeuble. Ils ne pourront être loués qu'aux autres propriétaires ou locataires dans le même immeuble.

Les garages pourront être vendus ou loués à des personnes qui ne seraient ni propriétaires ni locataires.

Art. 8- Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble (même s'il s'agit de choses privées) ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des 8/10 des voix présentes.

Il en est ainsi notamment des portes d'entrée, des fenêtres, garde corps, balcons, volets et en général de tout ce qui est visible de l'extérieur de l'appartement et cela même en ce qui concerne la peinture.

Art. 9- Il est permis de réunir deux ou plusieurs appartements à condition de ne pas nuire à la solidité du à l'équilibre de l'immeuble et de faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Il est même permis de faire communiquer un ou plusieurs appartements avec un ou plusieurs appartements situés dans les immeubles voisins, sauf à respecter l'article 7 ci-dessus.

Art.10- Par cōtre il n'est permis de diviser un appartement en deux ou plusieurs plus petits qu'avec l'assentiment de l'assemblée générale statuant à la majorité des 8/10es des voix présentes.

Art.11- Il est interdit de modifier le nombre, l'emplacement ou la capacité des radiateurs sans autorisation de l'assemblée générale.

Art.12- Il est interdit de faire même à l'intérieur des appartements aucune modification aux choses communes.

Art.13- Les propriétaires peuvent établir des jalousies mobiles à sangles mais celles-ci doivent être conformes comme système, matériaux et couleur à celles qui seraient déjà établies. Par contre il ne pourra être établi sur la façade à rue aucun auvent, tente, marquise, store extérieurs et en général rien qui puisse modifier l'aspect de la façade ou détruire l'harmonie de l'immeuble.

SECTION PREMIERE - PARTIES COMMUNES

Art.14- Les parties communes sont les suivantes:

- a- le terrain
- b- les fondations, les gros murs de façade, le pignon et de refend, la toiture et ses corniches, gouttières et descentes d'eau.
- c- l'ossature en béton, les peintures et enduits.
- d- les locaux réservés au concierge.
- e- en sous-sol les locaux des compteurs, le local formant suite à combustible et éventuellement les réservoirs à gaz, le local des chaudières, les dégagements des caves, le local des poubelles.
- f- le hall d'entrée, le vestibule, l'escalier et l'ascenseur avec leurs cages, moteur de l'ascenseur et ses accessoires, les paliers, la porte d'entrée.
- g- les enduits, peintures et décoration de la cage d'escalier y compris la face extérieure des portes d'entrée des appartements.
- h- la cour dont la jouissance est réservée au concierge à charge de l'entretenir proprement et d'y faire pousser des plantes décoratives.
- i- les ornements extérieurs des façades.
- j- le réseau d'égoûts avec siphons.
- k- les raccordements généraux des eaux, gaz, électricité, ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, l'appareillage électrique des parties communes, le local de la cabine de transformation du courant électrique s'il en existe une.
- l- les descentes des eaux ménagères et des salles de bains et WC. et la ventilation de ces dispositifs.
- m- les gaines d'aération.
- n- les minuterics d'éclairage des parties communes.
- o- le chauffage central avec sa chaudière, vannes et canalisations communes et radiateurs installés dans les parties communes jusqu'aux compteurs de chaleur.
- p- le dispositif de production d'eau chaude avec sa chaudière, boilers, accessoires et canalisations jusqu'aux compteurs de chaleur.
- q- le téléphone intérieur aboutissant à la conciergerie.

- r-L'ouvre porte automatique et le parlophone.
- s-Le local des vélos et voitures d'enfants.
- t-Les antennes de radio et télévision avec leurs fils et accessoires.
- u-Le local des poubelles.
- v-La mitoyenneté des cloisons séparant entre eux les locaux privés.
- w-La gaine des vide poubelles.
- x-Les rampes d'accès aux garages.

Et en général tout ce qui est à l'usage commun des divers propriétaires.

Art. 15- Le partage des parties communes ne pourra jamais être demandé.

Les parties communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements ou locaux privés dont elles constituent l'accessoire inséparable et pour les quotités attribuées à chacun d'eux.

L'hypothèque et autres droits réels frappant un appartement grevent de plein droit les fractions des parties communes qui en dépendent.

Section troisième-Service et administration

Art. 16- Un concierge est établi dans l'immeuble.

Art. 17- L'assemblée générale désignera un gérant choisi parmi les propriétaires ou en dehors d'eux. Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Il nomme et révoque le concierge et fixe ses obligations, instruit les contestations relatives au bien commun, prend les mesures urgentes, tient le livre de recettes et dépenses et se fait provisionner pour les dépenses; le montant de cette provision est fixée par l'assemblée générale.

Dans le cas où, après une mise en demeure par lettre recommandée, un copropriétaire négligerait de verser ou de compléter la provision, le gérant est en droit de lui couper le service des eaux, du gaz et de l'électricité.

Le gérant ne connaît que les propriétaires de l'immeuble à l'exclusion des locataires, sauf arrangements particuliers à prendre entre lui et les propriétaires donnant des appartements en location.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités, remplacera ses fonctions et éventuellement le plus âgé des plus gros propriétaires.

Art. 18- L'assemblée générale sera composée des copropriétaires des parties communes. Elle est maîtresse de l'administration des intérêts communs des copropriétaires intéressés.

Art. 19- L'assemblée réunie et délibérant dans les conditions stipulées au présent acte oblige par ses délibérations tous les propriétaires et occupants intéressés sur les points portés à l'ordre du jour.

Art. 20- L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les propriétaires sont présents ou dûment convoqués.

Art. 21- Une assemblée générale ordinaire est convoquée par le gérant ou celui qui le remplace, chaque année, pour que les comptes

... au lieu, jour et heure qui seront indiqués dans les convo-
cations.

Il y aura en outre autant d'assemblées générales ex-
traordinaires que les circonstances l'exigeront.

Le gérant a le droit de les convoquer d'office, il a le
devoir de le faire lorsqu'il en est requis par des proprié-
taires possédant ensemble le cinquième des parties communes.

Art. 22- Les convocations aux assemblées sont faites par le
gérant ou celui qui le remplace par lettres recommandées à
la poste ou remises contre récépissé sept jours au moins et
15 jours au plus avant l'assemblée. Elles contiennent l'or-
dre du jour.

Art. 23- Les mandataires ne sont admis aux assemblées que s'
ils sont propriétaires ou titulaires d'un droit de jouissance
d'une fraction de l'immeuble, ou s'ils sont avocats ou notaires
Ils doivent posséder une procuration écrite.

En cas de décès d'un propriétaire, ses héritiers doivent se
faire représenter par une seule personne dans les conditions
ci-dessus. Tous les héritiers ont toutefois voix délibérative.
Les incapables sont représentés conformément au droit commun.

Art. 24- L'ordre du jour est rédigé par celui qui convoque l'
assemblée, il doit être clair. Les délibérations ou les votes
ne peuvent porter que sur les points prévus à l'ordre du jour.
sauf si l'unanimité des propriétaires était présente.

Art. 25- L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine
un Président et un secrétaire; ils sont rééligibles. Le gérant
peut être nommé secrétaire. Ils forment le bureau de l'assem-
blée.

Art. 26- Il est tenu un livre spécial dans lequel sont consi-
gnés les procès verbaux des assemblées. Ces procès verbaux in-
diquent les noms des propriétaires présents et représentés
les mandats y sont annexés.

Chaque propriétaire peut exiger une copie de ces procès ver-
baux signés par le président et le secrétaire.

Art. 27- Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix égal
au nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes.
Toutefois nul ne peut prendre part au vote pour lui-même et
ses mandants pour un nombre de voix dépassant le tiers de
la totalité des parties communes.

Art. 28- Les délibérations sont prises à la majorité des voix
présentes ou représentées sauf dans les cas où une majorité
plus forte ou l'unanimité est requise par le présent règlement
ou celui d'ordre intérieur.

En cas de parité de voix, la proposition est rejetée.
Lorsque l'unanimité est requise elle doit s'entendre non seu-
lement de l'unanimité des propriétaires présents ou représen-
tés mais de celle de tous les propriétaires, les défaillants
étant considérés comme favorables aux propositions faites s'
ils n'ont pas manifesté leur opposition par écrit au moment
du vote. Les décisions prises sont notifiées aux défaillants
par lettres recommandées.

D'une façon générale et sauf stipulation contraire du présent règlement, les décisions relatives à la jouissance des choses communes sont prises à la simple majorité des propriétaires présents ou représentés.

Art. 29- Les décisions relatives à des travaux de modification aux choses communes sont prises à la majorité des 3/4 des voix.

Art. 30- Les décisions relatives à des modifications de l'aspect extérieur de l'immeuble, de son style ou de son harmonie par construction ou démolition ou à l'installation d'appareils ou perfectionnements non prévus à l'origine sont prises à la majorité des 8/10èmes des voix.

Art. 31- Les décisions intéressant les droits de copropriété, la contribution aux charges communes et tout ce qui touche à des droits réels ne peuvent être prises qu'à l'unanimité des voix.

Art. 32- Dans tous les cas pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble les 3/4 des voix.

✓ dans les mêmes formes que la première,

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée dans un délai de 10 jours au moins et 20 jours au plus avec le même ordre du jour, lequel contiendra en plus l'avertissement que cette assemblée est la seconde et décidera en conséquence quel que soit le nombre des propriétaires présents.

Cette seconde assemblée ~~sera~~ statuera valablement quel que soit le nombre de propriétaires présents et le nombre de quotités représentées.

Art. 33- Les comptes dressés par le gérant sont présentés à l'assemblée générale après avoir été communiqués un mois à l'avance à tous les propriétaires.

Le Président et le secrétaire ont mandat de vérifier ces comptes d'après les pièces justificatives. Ils feront rapport à l'assemblée et feront leurs propositions. Trimestriellement le gérant enverra aux propriétaires leurs comptes partiels. Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau et au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater.

Section quatrième-Répartition des charges et recettes communes.

Art. 34- Chaque propriétaire contribue proportionnellement à la fraction qu'il possède dans les parties communes aux dépenses de conservation, d'entretien et d'usage et dans les frais d'administration des choses communes.

Ce régime ayant un caractère forfaitaire, les dépenses relatives aux ascenseurs sont traitées comme les autres.

Pour compenser l'intervention du rez de chaussée dans les frais d'ascenseur le nombre de quotités de cet étage a été légèrement réduit.

Art. 35- Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau, l'abonnement et la consommation seront considérés comme dépense commune.

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des chaudières et autres accessoires du chauffage et de la distribution d'eau chaude, sont répartis au prorata des quotités.

l'eau chaude

Les frais de combustible pour le chauffage et sont répartis à concurrence de 30% suivant les quotités et à concurrence de 70% suivant les indications des compteurs de chaleur. Le coût du combustible pour l'eau chaude est réparti suivant les indications des compteurs.

Art. 36- Sauf convention contraire, la participation des propriétaires dans les dépenses communes prend cours à dater de la demande de l'entrepreneur de procéder à la réception.

- Art. 37- Les charges communes comprennent notamment:
- 1- le chauffage, le gaz, l'électricité, l'eau pour le concierge et les parties communes.
 - 2- le salaire du concierge.
 - 3- éventuellement la rétribution du gérant et les honoraires de l'architecte;
 - 4- les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de renouvellement du mobilier commun.
 - 5- les primes d'assurances
 - 6- Les frais d'achat des poubelles et ustensiles nécessaires et en général toutes les dépenses relatives à l'entretien des parties communes.
 - 7- Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement de l'ascenseur et la consommation du courant.
 - 8- Les frais d'entretien des façades y compris la peinture des persiennes et balcons (bien que ceux-ci soient parties privatives).
 - 9- Les impôts relatifs aux parties communes.
 - 10- Les responsabilités pouvant incomber à l'immeuble.

Cette énumération étant énonciative et non limitative.

//augmentation

Art. 38- Dans le cas où un propriétaire augmenterait sensiblement les charges pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation telle qu'elle sera fixée par l'assemblée générale, notamment pour un usage exceptionnellement important de l'ascenseur.

Art. 39- Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

- a) Réparations urgentes- Le gérant a le pouvoir de les faire exécuter de sa seule autorité, telles sont par exemple: les conduites d'eau, gaz, électricité, gouttières, ascenseur.
- b) Réparations indispensables mais non urgentes- Elles sont décidées par le gérant et les membres du bureau qui forment ainsi un conseil de gérance qui pourra éventuellement en référer à l'assemblée générale.
- c) Réparations et travaux non indispensables mais entraînant une amélioration ou un agrément- Ils devront être demandés par les propriétaires possédant au moins 1/4 des quotités et décidés par une assemblée générale et délibérant conformément à l'article...

Cependant ces travaux pourront être décidés par l'assemblée réunissant les 3/4 des voix à condition que les propriétaires aient voté positivement en faveur de ces travaux.

R8

De plus en ce qui concerne l'installation de nouveaux appareils non prévus à l'origine, aucun propriétaire ne pourra être tenu d'intervenir dans les frais à condition de n'en pas faire usage.

Cependant si ces améliorations profitent aux propriétaires qui ont voté contre la proposition ou n'ont pas assisté à l'assemblée, ils devront coopérer aux frais.

Art. 40- Les propriétaires donneront accès par leurs locaux privatifs pour l'entretien et les réparations des choses communes.

Si les occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre leurs clefs à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse seront indiqués au gérant et au concierge de manière à ce qu'il soit possible d'avoir accès en cas de nécessité.

Section cinquième - Assurances.

Art. 41- Les contrats d'assurance tant des parties privées (à l'exclusion du mobilier) que les parties communes contre l'incendie, la foudre, les explosions par le gaz, les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par l'électricité, l'ascenseur, la chute de matériaux, les gens de maison, le recours éventuel des tiers et la perte de loyer, seront conclus par le gérant (à moins que le constructeur l'ait déjà fait) auprès d'une seule compagnie suivant les modalités décidées par l'assemblée générale et pour un délai maximum de dix ans.

Les copropriétaires signeront les documents s'il y a lieu à défaut de quoi le gérant est mandaté pour les signer de plein droit.

Art. 42- Chaque propriétaire recevra un exemplaire des polices.

Art. 43- Si une surprime est due du chef de la profession exercée par l'un des propriétaires du personnel occupé par lui ou pour toute autre cause à lui personnelle, cette surprime sera à sa charge exclusive.

Art. 44- L'assurance commune ne couvre que les appartements tels qu'ils ont été conçus à l'origine et figurés aux documents invoqués dans l'acte de base.

Il appartient à chaque propriétaire d'assurer par police spéciale les embellissements qu'il aurait réalisés.

Art. 45- En cas de sinistre d'une importance suffisante pour justifier cette mesure, un compte sera ouvert en banque par décision de l'assemblée générale et ordre sera donné par les propriétaires à la Compagnie d'assurances de verser à ce compte le montant des indemnités.

Mandat sera donné au gérant et aux membres du bureau à l'effet de signer le transfert de ce compte aux entrepreneurs qui effectueront les travaux ou à toutes autres personnes, conformément à l'article suivant.

Art. 46- L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

A-Si le sinistre est partiel le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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

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

B-Si le sinistre est total l'indemnité sera employée à la reconstruction à moins que l'assemblée des copropriétaires en décide autrement à la majorité des trois quarts des voix. En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquisition des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans le dit délai.

Art. 47- Au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction tous les propriétaires sont tenus d'y participer et de verser les sommes nécessaires si l'indemnité est insuffisante, sauf recours éventuel contre celui dont le bien obtiendrait une plus value par la reconstruction.

Art. 48- Si l'assemblée générale décide de ne pas reconstruire, les copropriétaires qui auront voté pour la reconstruction auront le droit dans les trois mois qui suivent cette décision, d'exiger que les autres leur cèdent tous leurs droits. A défaut d'accord, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le Président du tribunal civil de la situation du bien à la requête de la partie la plus diligente avec faculté pour les experts de s'en adjoindre un troisième pour les départager. Le prix de cession sera payé au comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision forcée n'ayant plus de raison d'être prendra fin et les biens existant seront licités.

L'indemnité d'assurance et le prix de licitation éventuelle seront répartis en proportion des quotit

Art. 49- En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-dessus seront applicables même si aucune indemnité n'est encaissée.

Art. 50- Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement et à ses frais une police d'assurance suffisante pour couvrir ses risques communs, ses risques locatifs et le recours des voisins.

Section sixième- Répartition des parties communes

Art. 51- Les parties communes sont réparties entre les divers appartements suivant les fractions indiquées ci-après.

Ces fractions servent de base à la répartition des charges communes.

Cette répartition est définitive, elle ne pourrait être modifiée que de l'accord unanime des propriétaires. Chacun des appartements sera propriétaire du nombre ci-après indiqué de 10.000mes des parties communes:

App.	A.0.	M2	54,27		100/10.000mes
"	A.1.	"	90,88		190/10.000 "
"	A.2.	"	90,88		195/10.000 "
"	A.3.	"	90,88		195/10.000 "
"	A.4.	"	90,88		195/10.000 "
"	A.5.	"	90,88		195/10.000 "
"	A.6.	"	90,88	^	195/10.000 " x
"	A.7.	"	90,88		195/10.000 "
"	A.8.	"	90,88		195/10.000 "
"	A.9.	"	45,04	-terrasse	
				m2: 28,21 (x)	95/10.000 "
"	B.0.	"	58,88		104/10.000 "
"	B.1.	"	92,45		190/10.000 "
"	B.2.	"	92,45		195/10.000 "
"	B.3.	"	92,45		195/10.000 "
"	B.4.	"	92,45		195/10.000 "
"	B.5.	"	92,45		195/10.000 "
"	B.6.	"	92,45		195/10.000 "
"	B.7.	"	92,45		195/10.000 "
"	B.8.	"	92,45		195/10.000 "
"	B.9.	"	55,83	-terrasse	
				m2: 27,00 (x)	115/10.000 "
"	C.D.0.	"	127,38		240/10.000 "
"	C.1.	"	96,83		195/10.000 "
"	C.2.	"	96,83		200/10.000 "
"	C.3.	"	96,83		200/10.000 "
"	C.4.	"	96,83		200/10.000 "
"	C.5.	"	96,83		200/10.000 "
"	C.6.	"	96,83		200/10.000 "
"	C.7.	"	96,83		200/10.000 "
"	C.8.	"	96,83		200/10.000 "
"	C.9.	"	95,96	-terrasse	
				m2: 27,96 (x)	210/10.000 "
"	D.1.	"	81,91		170/10.000 "
"	D.2.	"	81,91		178/10.000 "
"	D.3.	"	81,91		178/10.000 "
"	D.4.	"	81,91		178/10.000 "
"	D.5.	"	81,91		178/10.000 "
"	D.6.	"	81,91		178/10.000 "
"	D.7.	"	81,91		178/10.000 "
"	D.8.	"	81,91		178/10.000 "
"	D.9.	"	81,91		178/10.000 "
"	DE.10.	"	222,48	-terrasse	
				m2: 162,68 (x)	485/10.000 "
"	E.0.	"	91,58		170/10.000 "
"	E.1.	"	114,91		230/10.000 "
"	E.2.	"	114,91		244/10.000 "
"	E.3.	"	114,91		244/10.000 "
"	E.4.	"	114,91		244/10.000 "
"	E.5.	"	114,91		244/10.000 "

App. E.6.	M2.	114,91	244/10.000mes
" E.7.	"	114,91	244/10.000 "
" E.8.	"	114,91	244/10.000 "
" E.9.	"	114,91	244/10.000 "
	M2.	<u>4764,08</u>	<u>10.000/10.000mes</u>

(x) Pour l'appartement DE.10, la surface indiquée de la terrasse comprend aussi le grand balcon arrière (m2:15,97). Pour l'appartement C.9 ainsi que pour les autres appartements, les balcons sont incorporés dans la surface de l'appartement à raison de la moitié.

Les surfaces des terrasses ne comprennent donc pas les balcons.

Enregistré onze rôles trois renvois à Ixelles Ier bureau le quatre avril 1957. Vol.7 fol.87 case 5. Reçu quarante francs. Le Receveur (Sé) Van der Stricht.

=====

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
de l'immeuble sis à Etterbeek
Avenue d'Auderghem, 57 F et 57 G.

GENERALITES

Pour faire suite au règlement de copropriété du même immeuble, il a été arrêté un règlement d'ordre intérieur qui sera obligatoire pour tous les propriétaires, locataires et occupants à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement ne pourra être modifié que par l'assemblée générale de copropriétaires statuant à la majorité des $\frac{2}{3}$ des voix.

Ces modifications sont constatées par des procès verbaux et sont consignées en outre dans un livre spécial dénommé "livre de gérance" qui contiendra d'un même contexte le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les modifications qui y seraient apportées.

SECTION PREMIERE - ENTRETIEN

Art. 1- Les travaux de peinture aux façades y compris châssis et volets devront être effectués aux époques 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 la maison conserve son aspect de bon entretien.

Art. 2- Les occupants devront s'il y en a, faire ramener les cheminées, poêles et fourneaux toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'année s'ils en font usage. Ils devront justifier au gérant par la production de la quittance.

SECTION DEUXIEME - ASPECT

Art. 3- Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les balcons ni enseignes ni réclames ni linges, ni autres objets quelconques.

Des rideaux seront placés aux fenêtres de la façade à rue. Ils seront de teinte claire, flous, de toute la largeur et la hauteur des fenêtres (voile dit "Suisse").

SECTION TROISIEME - ORDRE INTERIEUR.

Art. 4- Les occupants ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les caves.

Les bois et charbons qui seraient utilisés ne pourront être montés que le matin avant 10 heures.

Art. 5- Emménagement et déménagement.

Une poutrelle est prévue en façade pour permettre l'utilisation d'un palan pour l'élévation des meubles et caisses et leur entrée par les fenêtres.

L'usage de l'ascenseur est strictement interdit pour le transport des meubles, caisses et matériel.

Chaque propriétaire sera responsable des dégâts pouvant être causés à l'immeuble par ses emménagements ou déménagements ou ceux de ses locataires.

Le gérant procédera dans les vingt-quatre heures à un constat des dégâts qui lui seraient signalés.

Art. 6- Les parties communes notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence rien ne pourra y être déposé ni accroché.

Cette interdiction s'applique spécialement aux vélos et voitures d'enfants.

Les tapis ne pourront être secoués ni battus qu'aux endroits et aux heures qui seront indiqués par l'assemblée générale.

Art. 7- Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tels que brossage des tapis, literies, vêtements ou meubles, ou cirage des chaussures, etc..

Art. 8- Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords devront être toujours rigides.

Art. 9- Les occupants ne pourront avoir des chiens, chats, oiseaux ou autres animaux qu'à titre de tolérance. Si l'un de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par le bruit, l'odeur ou autrement, l'assemblée pourra retirer la tolérance.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à cette décision, l'assemblée générale pourra le frapper d'une amende pouvant atteindre 100 frs par jour au profit du fonds de réserve.

Art. 10- L'assemblée générale peut sur n'importe quelle matière établir un règlement d'ordre intérieur pour tous les occupants de l'immeuble. Il en sera notamment ainsi pour l'usage de l'ascenseur.

SECTION QUATRIEME- MORALITE- TRANQUILLITE

Art. 11- Les copropriétaires de même que les leurs locataires ou occupants devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille.

Les personnes de mœurs légères ne sont pas admises. Chaque appartement ne peut être occupé que par une famille, ses hôtes et domestiques.

Chacun devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par son fait, celui des personnes de sa famille, ses gens de service, ses domestiques, locataires ou visiteurs.

Les occupants ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé mais à la seule condition d'éviter que le fonctionnement de ces appareils puisse être entendu par les autres occupants de l'immeuble et cela à quelque heure que ce soit, le jour ou la nuit.

Il est en tout cas interdit de les faire fonctionner entre 24 heures et 8 heures du matin ou à quelque heure que ce soit lorsque les fenêtres sont ouvertes.

Le raccordement au téléphone n'est autorisé qu'à condition que la sonnerie soit placée de manière à n'être pas entendue des appartements voisins; les fils ne pourront emprunter la façade à rue.

Ce point du règlement sera de particulièrement stricte observation.

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

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent l'ascenseur, les chaudières, appareils de nettoyage et mégères, ventilateurs et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession ou d'un commerce autorisé dans les conditions arrêtées ci-après.

De toute façon ces moteurs doivent être munis d'un dispositif antiparasites.

SECTION CINQUIÈME- CHAUFFAGE CENTRAL

Art.12- La ou les chaudières du chauffage central général sont en principe alimentées au mazout; elles pourront l'être au charbon.

Tant que le chauffage est alimenté au mazout il devra être en état de fonctionner à toute époque de l'année et les propriétaires possédant 1/10^e des quotités seront en droit d'exiger l'allumage du chauffage à n'importe quelle époque de l'année, mais les radiateurs des parties communes ne sont ouverts si l'assemblée générale s'y oppose.

Si le chauffage est alimenté au mazout ou au charbon, la date de la mise en marche du chauffage sera fixée par le gérant en accord avec l'assemblée générale.

SECTION SIXIÈME- DESTINATION DES LOCAUX

Art.13- Toute publicité sur l'immeuble est interdite. Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Est seule autorisée l'apposition aux fenêtres de placards annonçant la vente ou la location d'un appartement de l'immeuble.

Il pourra être placé sur la porte particulière de l'appartement une plaque de modèle et dimension admis par l'assemblée générale, indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Art.14- Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce ni aucune activité ou profession lucrative excepté une profession libérale tranquille, sauf autorisation spé-

ciale à accorder par l'assemblée générale statuant à la majorité des 3/4 des voix. Exception est faite pour les rez-de-chaussée, premier et deuxième étages qui peuvent être affectés à un usage de bureaux compris dans le cadre des commerces paisibles et honorables à l'exclusion de cafés, tavernes, drogueries, boucheries, poissonneries et similaires et toutes entreprises industrielles ou artisanales quelconques ou de médecins spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

Art.15- Dans le vestibule d'entrée chacun disposera d'une boîte aux lettres. Sur cette boîte pourra figurer le nom et la profession de son titulaire et l'étage de son appartement. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée générale.

Art.16- S'il existe un local commun pour vélos et voitures d'enfants, ces engins ne pourront être remisés que dans ce local et non dans les appartements.

Art.17- Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres, incommodes ou malodorantes.

Dans les caves il ne pourra subsister aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Il est de même interdit de jeter dans le vide-poubelles des matières inflammables ou en décomposition.

Les propriétaires d'automobiles ne pourront entreposer que le combustible contenu dans le réservoir normal de la voiture; ils ne pourront faire fonctionner leurs moteurs bruyamment, le laisser répandre de la fumée ou de l'huile; il est défendu de faire fonctionner les avertisseurs.

La rentrée des voitures la nuit et leur départ avant 8 heures du matin devra se faire sans bruit de manière à ne pas troubler la tranquillité de l'immeuble.

SECTION SEPTIEME - CONCIERGE

Art.18- Le concierge sera choisi par le gérant ou par l'assemblée générale, qui fixera sa rémunération.

Il sera engagé et payé au mois par le gérant qui pourra le congédier après en avoir référé au conseil de gérance.

Art.19- Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Il devra notamment:

- 1-Tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble et les trottoirs
- 2-assurer l'évacuation des ordures ménagères
- 3-fermer la porte d'entrée le soir à 22 heures
- 4-laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer
- 5-faire les petites réparations à l'ascenseur et entretenir celui-ci suivant les indications qui lui seront données.

6-surveiller les entrées et venues dans l'immeuble
7-entretenir la cour
8-être constamment présent ou se faire éventuellement remplacer par une personne agréée par le gérant
9-recueillir et monter les paquets qui lui seront confiés au moins deux fois par jour
10-s'il existe une boîte aux lettres générale, il devra en répartir le contenu entre les boîtes privées aussi rapidement que possible après chaque passage du facteur
11-en et en général faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du gérant ceci sans préjudice à la déférence dont il doit faire preuve envers tous les occupants et leurs visiteurs.

Le concierge est dépositaire des clefs des caves à compteurs. Les clefs devront toujours pouvoir être atteintes même en cas d'absence du concierge pour les cas d'urgence.

Art.20- Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée le décide, faute de quoi le renom sera donné par un délégué de l'assemblée générale.

Le conjoint et les enfants éventuels du concierge ne peuvent exercer dans les locaux communs de l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

Le concierge ne pourra pas s'occuper du ménage des occupants ni faire des travaux dans les parties privées.

SECTION HUITIEME- GERANCE

Art.21- Le conseil de gérance est composé du Président et d'un secrétaire ainsi qu'il est prévu à l'article 25 ci-avant.

En cas d'absence ou d'empêchement, ils sont remplacés par les plus importants copropriétaires et en cas de parité de propriétés, par les plus âgés.

Le gérant assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative s'il n'est pas copropriétaire.

Art.22- Le gérant sera élu par l'assemblée générale, il sera éventuellement appointé.

Art.23- Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, de surveiller le concierge, faire faire de son propre chef les réparations urgentes et faire exécuter celles qui seraient ordonnées par le conseil de gérance ou par l'assemblée générale.

Il a aussi pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses, de centraliser les fonds et les utiliser.

Art.24- L'architecte auteur des plans annexés à l'acte de base est l'architecte de l'immeuble.

Art.25- Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et les administrations publiques; il fera rapport au conseil de gérance ou à l'assemblée qui décidera les mesures à prendre pour

la défense des intérêts communs, l'accord de l'architecte de l'immeuble étant toutefois obligatoire pour ce qui concerne la construction.

En cas d'urgence le gérant prend les mesures conservatoires.

Art. 26- Le gérant dresse les comptes annuels qui sont présentés à l'assemblée générale ; il présente à chaque copropriétaire leur compte particulier

L'assemblée générale fixe la provision à verser au gérant pour les dépenses communes.

L'assemblée 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 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 et de l'eau, du chauffage central et de la distribution d'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 200frs par jour de retard avec minimum de 500frs, laquelle amende sera versée au fonds de réserve. Le copropriétaire défaillant dans le versement de la provision pourra être assigné, poursuites et diligences du gérant au nom de tous les copropriétaires, le gérant ayant à cet effet un mandat contractuel et irrévocable.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera l'accord du conseil de gérance mais il ne devra pas en justifier.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein-droit intérêt au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant les autres propriétaires seront tenus de fournir les provisions nécessaires.

Si l'appartement du défaillant est loué, délégation est donnée au gérant pour encaisser les loyers à concurrence des sommes dues et en donner valablement quittance au locataire qui ne pourra refuser ce paiement.

Art. 27- Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

CLAUSE COMPROMISSOIRE.

Art. 28- Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation ou l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur entre copropriétaires ou avec le gérant seront soumises à l'arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou à défaut, d'accord par Monsieur le Président du tribunal de première instance de Bruxelles, sur requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre statuera en amiable compositeur sans devoir respecter les formes et délais de la procédure.

La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui; elle sera à l'abri de tous recours tant ordinaires qu'extraordinaires.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux tiers des voix.

(Suivent les signatures).

Enregistré sept rôles deux renvois à Ixelles
1er bureau le quatre avril 1957. Vol.7 fol.87 case 6. Reçu
quarante francs. Le Receveur (Sé) Van der Stricht.