

**ACTE DE BASE**

**RESIDENCE "HANOVRE"**

**CHAUSSÉE DE VLEURGAT 213**

**IXELLES**

A C T E   D E   B A S E

N° 2.479.-

RESIDENCE "HANOVRE"

à Ixelles, chaussée de Vleurgat 213

-----

L'an mil neuf cent soixante-treize,  
le vingt-trois novembre.

Devant Maître Fernand LEFERE, notaire résidant à  
Bruxelles.

ONT COMPARU

A) Monsieur Louis-Georges-Léon-Maximilien DE RAEDE-  
MAECKER, administrateur, né à Schaerbeek, le trente et  
un décembre mil neuf cent vingt, demeurant à Bruxelles,  
avenue du Fusain, numéro 36 et son épouse dame Marie-  
Thérèse LELOUP, sans profession, née à Ixelles, le onze  
février mil neuf cent trente et un, demeurant à Ixelles  
avenue Ernestine 20.

Mariés sous le régime de la séparation de biens pu-  
re et simple aux termes de leur contrat de mariage re-  
çu par le notaire Levie à Schaerbeek, le vingt-quatre  
juillet mil neuf cent cinquante et un. Madame Leloup  
ici représentée par son époux en vertu d'une procuration  
reçue par le notaire Delcourt à Braine l'Alleud le trei-  
ze novembre mil neuf cent soixante-treize, dont le bre-  
vet original demeurera ci-annexé.

B) 1. La société anonyme "SOCIETE IMMOBILIERE BELGO  
HELVETIQUE" ayant son siège à Bruxelles, rue Marché aux  
Herbes 61-63 dont les statuts ont été reçus par Maître  
Raoul Moreau, notaire à Bruxelles, le dix-sept juillet  
mil neuf cent cinquante-six ladite société immatriculée  
au registre du commerce de Bruxelles, sous le numéro  
17804/5.

Ici représentée par :

1) Monsieur Henri-Constant VANDERSTAPPEN, agent de change, demeurant à Forest-lez-Bruxelles, 149, avenue Jupiter.

2) Monsieur Louis DE RAEDEMAECKER, prénommé, Agissant en qualité de président de l'administrateur délégué du Conseil.

2. La société anonyme "DELIM" ayant son siège social à Uccle, avenue de Fré 229, constituée suivant acte reçu par le notaire Jacques Possoz à Bruxelles, le vingt et un juin mil neuf cent septante-deux, publié aux annexes au Moniteur Belge le sept juillet mil neuf cent septante-deux, sous le numéro 2042-2.

Ici représentée par :

Monsieur Jacques DELENS, administrateur de sociétés, demeurant à Uccle, avenue Henri Elleboudt, numéro 2.

Agissant en sa qualité de Président administrateur délégué du Conseil.

Lesquels comparants, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, nous ont exposé et requis d'acter ce qui suit :

#### EXPOSE PREALABLE

I. Les comparantes sub A sont propriétaires du bien ci-après décrit :

#### COMMUNE D'IXELLES

Un terrain à bâtir sis à Ixelles, chaussée de Vleurgat, 213, cadastré ou l'ayant été section B partie des numéros 266u/10, 266v/10, 266w/10, 266h/2, 266k/2 et 266f/7 contenant en superficie dix ares nonante-deux centiares, actuellement cadastré section B numéro 266/G/11 pour une même contenance avec l'immeuble de bureaux et

d'appartements avec dépendances à y construire.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Le terrain prédécrit appartient aux époux De Raedemaecker-Leloup, savoir :

Ce bien appartenait originairement aux époux De Raedemaecker-Leloup, pour une moitié indivise et à Monsieur Alphonse-Joseph DE SCHRIJVER, industriel et son épouse Madame Marguerite-Marie-Rosalie VANDEN BOSSCHE, sans profession, à Schaerbeek, ensemble pour l'autre moitié indivise, par acquisition faite de Monsieur Jean-Louis-Ernest SEMET, ingénieur civil, époux de dame Maud Dothery à Ixelles, suivant acte reçu par le notaire Raoul Moreau à Bruxelles, et Lucien Carly à Ixelles le vingt-neuf septembre mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf octobre suivant volume 3125 numéro 14.

Suivant acte de cession de droits indivis reçu par le notaire Louveaux à Bruxelles et André de Clippele à Woluwé-Saint-Lambert, le deux mars mil neuf cent soixante-sept transcrit comme dit est, le trente mars suivant, volume 3603 numéro 13, les époux DE SCHRIJVER-VANDEN BOSSCHE prénommés, ont cédé tous leurs droits indivis dans le bien prédécrit aux époux De Raedemaecker-Leloup.

Les époux De Raedemaecker-Leloup prénommés ont renoncé purement et simplement au profit des sociétés Delim et société immobilière Belgo-Helvétique, prénommés, au droit d'accession leur revenant en vertu des articles 546, 551 et suivants du code civil, sur les constructions, plantations et ouvrages que les sociétés prénommées ont l'intention de faire établir sur les biens prédécrits, et les ont autorisé à construire sur le terrain un complexe immo-

bilier soumis au régime de la copropriété, et qui serait ou resterait leur propriété ou deviendrait pour tout ou partie celle de tiers de leur choix, en vertu d'un acte reçu par le notaire soussigné le premier août mil neuf cent soixante-treize, enregistré.

Monsieur Semet en était propriétaire pour en avoir fait l'acquisition sous une plus grande contenance de savoir :

1) Madame Suzanne-Flore-Julie-Marie-Ghislaine LE CLERCQ, sans profession, veuve non remariée de Monsieur René-Jean-Alphonse DE WINTER, domiciliée à Anvers, avenue Van Ryswyck ; 2) Monsieur Marcel-Hyacinthe-Marie-Ghislain LE CLERCQ, ingénieur commercial, industriel, époux de dame Simonne-Laure-Joséphine MERCIER, domicilié à Asse, 3) Monsieur Jacques-Jean-Hector-Armand-Marie LE CLERCQ, licencié en sciences commerciales et coloniales, époux de dame Thérèse-Eugénie-Marguertie BLATON, à Woluwé-Saint-Pierre aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Lucien Carly et Charles Devos tous deux à Ixelles, le cinq avril mil neuf cent soixante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf mai suivant, volume 2826 numéro 19.

Ce bien appartenait originellement à Madame Joséphine Marie-Julie-Céline VIEUJANT, sans profession, à Bruxelles épouse de Monsieur Hector-Henri-Joseph LE CLERCQ, partie pour l'avoir recueilli dans diverses successions et le surplus pour l'avoir acquis de 1) Madame Marie VIEUJANT, sans profession, et son époux Paul LEPAGE, notaire à Saint Gilles Bruxelles, 2) Madame Claire VIEUJANT, sans profession et son époux Edgard DE COOMAN, avocat à Bruxelles, 3) Madame Marthe VIEUJANT, sans profession et son époux

Monsieur Julien SMITS, industriel à Bruxelles et 4) Monsieur Octave VIEUJANT, industriel à Forest-Bruxelles, aux termes d'un acte de cession de droits indivis reçu par Maître't Serstevens, notaire à Saint-Gilles-Bruxelles, le vingt-deux février mil neuf cent douze, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles, le deux mars suivant, volume 12.121 numéro 2.

Madame Joséphine VIEUJANT, veuve de Monsieur Hector Le Clercq, est décédée à Ixelles, intestat, le vingt et un juillet mil neuf cent soixante, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, chacun à concurrence d'un tiers ; a) ses deux enfants issus de son union avec Monsieur Hector Le Clercq, Madame De Winter et Monsieur Marcel Le Clercq et b) son petit fils venant par représentation de son père Monsieur Jean-Louis-Hyacinthe-Ghislain LE CLERCQ, prédécédé, autre enfant des époux Le Clercq-Vieujant, savoir, Monsieur Jacques Le Clercq.

II. Les sociétés comparantes sub B ont crée entre elles une association momentanée, elles ont conçu le projet d'édifier sur ce terrain un immeuble à appartements et bureaux dénommé Résidence HANOVRE.

III. Les comparants sub 1 ont renoncé au droit d'accession leur appartenant en vertu des articles cinq cent quarante-six, cinq cent cinquante et un, cinq cent cinquante-deux et cinq cent cinquante-trois du code civil, au profit de l'association momentanée dont question ci-dessus, du terrain dont question ci-avant et conféré autorisation générale de bâtir sur ce terrain en vertu d'un acte reçu par le notaire soussigné le premier août mil neuf cent soixante-treize.

IV. Les sociétés comparantes sub B ont confié la réa-

lisation des plans à Messieurs Yves De Vestel et Barivoje Jakovljevic architectes à Woluwé-Saint-Lambert, avenue P. Hymans, numéro 48.

Ces plans ont été soumis à l'approbation des services publics compétents en matière de bâtisse. L'autorisation de bâtir a été délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Ixelles le quatre septembre mil neuf cent soixante-treize, sous le numéro 56/1971.

V. L'entreprise de gros-oeuvre sera exécutée par les sociétés comparantes sub B lesquelles se réservent le droit d'exécuter le parachèvement ou de le faire exécuter par les sous traitants de leur choix et aux conditions à convenir.

VI. Désirant opérer la division horizontale de la propriété, les sociétés comparants sub B ont décidé de placer l'immeuble Résidence HANOVRE, sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.

#### ACTE DE BASE

Cet exposé fait, les sociétés comparantes nous ont requis d'acter authentiquement leur volonté de placer l'immeuble Résidence "HANOVRE" dont il s'agit sous le régime de la copropriété, en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577bis du code civil.

Il a été établi un règlement de copropriété dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement comporte :

1) Le statut de l'immeuble qui régit la division de la

propriété l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modification que du consentement unanime des copropriétaires sous réserve de modification de la législation en la matière ; ce statut sera du reste opposable à tous, par la transcription qui en sera faite à la conservation des hypothèques.

2) Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite, titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie du complexe ; il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

Les sociétés comparantes nous ont ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants

- 1) Annexe I, étant le règlement de copropriété
- 2) Annexe II étant la description de l'immeuble
- 3) Annexe III étant le tableau de répartition des quotités dans le terrain et les parties communes.
- 4) Annexe IV étant le plan numéro 1 plan d'implantation
- 5) Annexe V étant le plan numéro 2F plan du 2e sous sol
- 6) Annexe VI étant le plan numéro 3E plan du 1er sous sol
- 7) Annexe VII étant le plan numéro 4G plan du rez-de-chaussée

8) Annexe VIII étant le plan numéro 5G plan de l'étage type (1 à 5)

9) Annexe IX étant le plan numéro 6D plan du 6ième étage

10) Annexe X étant le plan numéro 7C Coupe 1-1

11) Annexe XI étant le plan numéro 8A façade Est

12) Annexe XII étant le plan numéro 9A façade Ouest

13) Annexe XIII étant le plan numéro 10A façade Nord  
Coupe 2-2

14) Annexe XIV étant le plan numéro 11A façade Sud-  
Coupe 3-3

15) Annexe XV étant le cahier des charges avec description des travaux et des matériaux mis en oeuvre

16) Annexe XVI étant les conditions générales de vente.

17) Annexe XVII une photocopie du permis de bâtir

Ces documents forment ensemble l'acte de base de l'immeuble Résidence HANOVRE.

Ils se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés, après avoir été certifiés véritables, signés "ne varietur" par les comparants et revêtus de la mention d'annexe, par le notaire soussigné, ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

#### DECLARATION DE DIVISION

Les sociétés comparantes par l'organe de leurs représentants, déclarent opérer la division de l'immeuble par appartements, bureaux, emplacements pour voitures et autres locaux privés.

Cette déclaration de volonté actée au présent acte crée dès ce moment les appartements, bureaux, emplacements pour voiture et autres locaux privatifs en fonds distincts susceptibles d'être chacun l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun de ces appartements, bureaux, emplacements pour voiture et locaux privatifs, comporte :

A) une partie en propriété privative et exclusive :

B) un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

L'aliénation d'un appartement, d'un bureau, d'un emplacement pour voiture et d'un local privatif, comporte nécessairement l'aliénation à la fois de parties privatives et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un appartement, bureau, emplacement pour voiture ou local privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La création de ces appartements bureaux, emplacements pour voiture et locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes des appartements, bureaux, emplacements pour voiture et locaux privatifs sont divisées en dixmille/dixmillièmes par immeuble ; elles sont en copropriété et indivision forcée.

Les appartements bureaux emplacements pour voiture et locaux privatifs sont figurés et décrits aux plans et autres documents annexés au présent acte, lesquels détermi-

nent les locaux et éléments qui sont privatifs et les parties communes ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble.

CONDITIONS SPECIALES

L'acte reçu par les notaires Louveaux et de Clippele le deux mars mil neuf cent soixante-sept, et cité à l'origine de propriété qui précède, contient les clauses et conditions spéciales ci-après textuellement reproduites :

"A cet égard, les cédants déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude sur l'immeuble cédé et, qu'à leur connaissance il n'en existe pas d'autres que celles mentionnées dans leur titre de propriété, préventé reçu par les notaires Moreau et Carly, le vingt-neuf septembre mil neuf cent soixante-quatre, lesquelles sont littéralement reproduites comme suit :

"AUTORISATION DE LOTIR :

"Le bien présentement vendu faisant partie d'un lotissement  
"le dit lotissement a été approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Ixelles en sa séance  
"du dix juillet mil neuf cent soixante-quatre ainsi qu'il  
"en est fait mention expresse sur le procès verbal de mesurage qui sera annexé aux présentes, la dite ordonnance  
"portant la signature du Bourgmestre et du Secrétaire de la commune d'Ixelles. Cette approbation a été obtenue  
"à la requête de Monsieur Semet, vendeur aux présentes,  
"ainsi que celui-ci le déclare expressément.

"CONDITIONS PARTICULIERES

"Un acte de vente reçu par Maître Emile 't Serstevens, à Saint-Gilles, le vingt-deux février mil neuf cent douze, contenant vente par les consorts Vieujant à Monsieur et Madame Pierre Grosfils, d'un jardin situé à l'angle de

"la chaussée de Vleurgat, et de la rue Américaine, d'une  
"superficie d'environ vingt et un ares quatre-vingt cen-  
"tiarés septante-neuf dixmillièmes, mentionne entr'autre.  
"Les arbres se trouvant sur la dite propriété Vieujant  
"seront maintenus à la distance qu'ils occupent et les  
"acquéreurs ne pourront, sans aucun prétexte, en demander,  
"soit la suppression totale ou partielle, soit le recul.  
"Les acquéreurs construiront un mur d'art le long de la  
"propriété contigue des vendeurs, aboutissant à la chaus-  
"sée de Vleurgat, lorsque ces acquéreurs élèveront des  
"constructions contre cette propriété des vendeurs et de  
"côté de la chaussée.  
"Les acquéreurs, tant pour eux que pour leurs ayants-droit,  
"devront élever un contre mur, actuellement existant et sé-  
"parant ladite propriété Vieujant appartenant aux ven-  
"deurs du terrain présentement vendu.  
"Le mur actuellement existant n'est destiné qu'à contenir  
"les terres de la propriété Vieujant et les acquéreurs  
"n'auront en conséquence aucun recours contre les ven-  
"deurs ou les ayants droit du chef de l'humidité qui exis-  
"te dans ce mur, cette humidité devant être supprimée ou  
"arrêtée par ledit contre mur que les acquéreurs devront  
"construire. L'acte de cession de droit indivis reçu par  
"Maître 't Serstevens, le vingt-deux février mil neuf cent  
"douze, dont question dans l'origine de propriété mentionne :  
"Deux actes reçus par le notaire Martroye à Bruxelles,  
"respectivement le onze novembre mil huit cent quatre-  
"vingt-quatre, transcrit à Bruxelles le vingt du même mois,  
"au volume 5312 numéro 7 et par le notaire Bauwens à Bru-  
"xelles le quatorze mars mil huit cent nonante-neuf,  
"transcrit le dix-sept du même mois, au volume 8215 numé-

ro 13, relatifs au fonds de la propriété prédécrite, mentionnent : a. Que l'acquéreur Monsieur Jules Vieujant prénommé devra se clôturer du côté de la propriété des vendeurs, Monsieur Charles Graux et Madame Detroz-Graux, par desmurs à établir sur la ligne séparative de leurs propriétés, sauf du côté de la rue Forestière projetée et il ne pourra réclamer des vendeurs la mitoyenneté de ces murs aussi longtemps que ces derniers n'en feraient pas usage.

b. L'acquéreur Monsieur Vieujant, s'interdit la faculté d'établir sur le terrain vendu aucune industrie incommode ou insalubre, notamment aucun dépôt magasin ou débit de houille chaux, aucun cabaret, estaminet ou lieu de divertissement public et, en général, aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du vingt-neuf janvier mil huit cent soixante-trois, sur la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes.

Et un acte de vente reçu par Maître 't Serstevens le deux avril mil neuf cent douze, contenant vente par les conjoints Vieujant à Monsieur Goossens.

L'acquéreur devra recevoir sur son bien toutes les eaux venant de la campagne contigue appartenant à Monsieur et Madame Le Clercq-Vieujant et dont les conduites existent sous le lot deux. L'acquéreur entretiendra et, au besoin, reconstruira ces conduites, il devra se conformer aux mesures d'hygiène. La verrière indiquée au plan comme se trouvant au fond du bien décrit ci-devant sous le numéro 2 sur la limite mitoyenne de la dite campagne se trouve actuellement formée par un mur en briques et devra rester fermée. Tous les appareils ou installations

"de chauffage se trouvant sur le bien numéro 2 sont compris dans la vente ; toute fois, l'acquéreur devra installer sur ce lot du bien, à ses frais, le calorifère de chauffage de ce même lot, et il est fait observer que l'entrée du vestibule indiquée au plan du côté de la propriété de Monsieur Grosfils devra être bouchée en briques. Tous les murs séparant ladite campagne sont mitoyens sur toute leur hauteur. Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations du vendeur au sujet des conditions particulières qui précèdent-pour autant que celles-ci soient encore d'application - sans l'intervention du vendeur, ni recours contre lui. Le vendeur déclare expressément n'avoir consenti aucune servitude sur le bien présentement vendu et, qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles mentionnées ci-dessus".

Les copropriétaires titulaires d'un droit réel dans l'immeuble Résidence HANOVRE seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant des stipulations ci-avant reproduites.

#### SERVITUDES

Les sociétés comparantes déclarent constituer à titre de servitude perpétuelle au profit et à charge de chacun des biens privatifs dont l'immeuble est constitué, le passage de toutes canalisations, gaines et conduits de cheminées nécessaires à l'exécution et au parachèvement des locaux privatifs, ainsi que les prises de vue, d'air et de jour établies aux différents plans.

#### MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES PENDANT LA CONSTRUCTION

Les parties communes peuvent être modifiées par l'ar-

chitecte, s'il est nécessaire et les modifier, pour assurer une exécution conforme aux règles de l'art ou si les modifications sont de nature à améliorer ou à faciliter l'exécution de ces parties communes.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra, statuant à la majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble, décider d'apporter des améliorations aux parties communes au cours de la construction avec l'accord des sociétés comparantes.

Les sociétés comparantes, par l'organe de leurs représentants préqualifiés, font remarquer qu'elles se réservent expressément la faculté de modifier les plans des constructions faisant l'objet du présent acte de base, ainsi que les quotités visées à l'annexe III et dont la description figure à l'annexe II.

L'acte de base et le règlement de copropriété seront en conséquence, ajustés auxdites modifications.

#### ELECTION DEDOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile pour les comparants en leur siège social et domicile susindiqués.

#### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires à résulter du présent acte de base seront supportés par chacun des acquéreurs des appartements, bureaux, emplacements pour voiture et locaux privés.

#### DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles

Et lecture faite, les comparants ont signé avec nous, notaire,

(suivent les signatures)

Enregistré le trois décembre mil neuf cent soixante-treize à Bruxelles, 1er bureau de l'enregistrement.

vol 60 fol 58 case 20 rôles 7 renvois 5

Reçu : cent cinquante francs (150 frs.)

Le Receveur : (signé) DE GREEF K.

PROCURATION

L'an mil neuf cent soixante-treize,  
le treize novembre.

Par devant nous Maître Franz DELCOURT, notaire résidant à Braine l'Alleud.

A COMPARU

Madame Marie-Thérèse LELOUP, sans profession, née à Ixelles, le onze février mil neuf cent trente et un, demeurant à Ixelles, avenue Ernestine 20, épouse de Monsieur Louis-Georges-Léon-Maximilien DE RAEDEMAECKER, administrateur, né à Schaerbeek, le trente et un décembre mil neuf cent vingt, demeurant à Bruxelles, avenue Du Fusain 36.

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Levie à Schaerbeek, le vingt-quatre juillet mil neuf cent cinquante et un.

Laquelle a déclaré constituer pour mandataire spécial : Monsieur Louis-Georges-Léon-Maximilien DE RAEDEMAECKER, prénommé.

A l'effet de pour elle et en son nom vendre soit de gré à gré, soit publiquement aux personnes, prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenable, tous les droits qu'elle possède dans les biens ci-après décrits :

COMMUNE D'IXELLES

Un terrain à bâtir sis à Ixelles, chaussée de Vleurgat 213, cadastré ou l'ayant été section B partie des numéros

266u/10, 266v/10, 266w/10, 266h/2, 266k/2 et 266f/7 contenant en superficie dix ares nonante-deux centiares actuellement cadastré section B numéro 266/G/11 pour une même contenance.

Etablir la désignation, l'origine de propriété et la situation hypothécaire des biens à vendre, stipuler les conditions de la vente faire toutes déclarations relatives aux baux et aux servitudes.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance, avec ou sans subrogation mais sans garantie.

Déléguer tout ou partie du prix de vente aux créanciers inscrits prendre tous arrangements avec ceux ci. Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties tant mobilières qu'immobilières, intervenir à tous actes de prêt ou d'ouverture de crédit consentis à ces acquéreurs pour recevoir tout ou partie du prix de vente en donner quittance et subroger le créancier dans tous les droits, actions, privilèges et hypothèques des vendeurs envers les acquéreurs ou adjudicataires, accepter toute délégation faite par l'acquéreur pour toucher directement sur leur propre quittance le montant des sommes empruntées.

Dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits réels de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement consentir toutes antériorités parités, restrictions et limitations de privilège et d'hypothèque.

A défaut de paiement et en cas de contestation ou de difficultés comparaître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux exercer toute poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la saisie-exécution immobilière conformément aux articles 1560 et suivants du code judiciaire, provoquer tous ordres, tantamiables, que judiciaires, y produire toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements transiger et compromettre et spécialement dresser tous actes de division, tous contrats d'entreprise avec les personnes et moyennant les prix, charges et conditions que les mandataires jugeront convenables en fixer et toucher le prix et en donner quittance, le tout comme pour les ventes, requérir éventuellement inscription hypothécaire conventionnelle au profit des sociétés comparantes en garantie du paiement du prix du contrat d'entreprise ou de tous accessoires.

Faire toutes demandes de restitution de droits d'enregistrement toucher ces sommes et en donner quittance.

Signer l'acte de base avec le règlement de copropriété concernant l'immeuble à appartements multiples dénommé Résidence HANOVRE, qui sera érigé par l'association momentanée entre la société anonyme "SOCIETE IMMOBILIERE BELGO HELVETIQUE" à Bruxelles et la société anonyme "DELIM" à Uccle.

Ratifier toutes opérations précitées qui auraient été faites par porte fort.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes et pièces élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire, même non prévu aux présentes.

DONT ACTE EN BREVET

Fait et passé à Braine l'Alleud.

Lecture faite, la comparante a signé avec nous, notai-  
re, d

(suivent les signatures)

Enregistré à Braine l'Alleud, rôle 1, renvoi 1  
le treize novembre mil neuf cent septante-trois vol 110  
fol 34 case 4

Reçu : cent cinquante francs (150 frs.)

Le Receveur : (signé) V. LAMBERT

ANNEXE I

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

relatif à un complexe immeuble à ériger à Ixelles  
dénommé "Résidence "HANOVRE"

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

ARTICLE 1.-

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis  
paragraphe 1, du code civil, (loi du huit juillet mil neuf  
cent vingt-quatre) il est établi ainsi qu'il suit le sta-  
tut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division  
de la propriété, la conservation l'entretien, et éventuel-  
lement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en ré-  
sulter, s'imposent en tant que statut réel, à tous les co-  
propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et  
futurs elles sont en conséquence immuables à défaut d'ac-  
cord des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers,  
par la transcription au bureau des hypothèques de la si-  
tuation du complexe.

ARTICLE 2.-

Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance des immeubles et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modification dans les conditions qu'il indique.

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 des immeubles.

ARTICLE 3.-

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

CHAPITRE II.- STATUT DE L'IMMEUBLE

Section I.- Copropriété indivise et propriété privative

ARTICLE 4.-

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 sont dénommées "appartements" "bureaux" "emplacements pour voiture" "caves". Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres, le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du code civil en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux, à

1) l'appartement, le bureau, l'emplacement pour voiture ou autre local dont il se réserve la propriété entière

re et exclusive.

2) les quotités afférentes au même appartement, bureau, emplacement pour voiture ou local dans les parties communes de l'immeuble.

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

ARTICLE 5.-

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix-millièmes, attribuées aux appartements, bureaux, et emplacements pour voiture, dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles, que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

ARTICLE 6.-

Le tableau indiquant la description des parties privatives des immeubles figure à l'annexe II de l'acte de base, et le tableau avec quote part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes figure à l'annexe III du même acte.

ARTICLE 7.-

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment :

Le terrain sis à Ixelles à front de la chaussée de Vleurgat plus amplement décrit à l'acte de base.

Les murs et grilles de clôture et de refend, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres, balustrades, appuis de balcons et fenêtres, les cheminées, les canalisations et conduites de toutenature, eaux, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements ou deslo-

caux dépendant des appartements et bureaux, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements, bureaux et locaux.

Les entrées avec leur porte, les porches et hall d'entrée les escaliers, les cages des escaliers, les descentes des caves, les paliers, couloirs et corridors des caves les ascenseurs, leur machinerie (les radiateurs et tuyauteries dans l'appartement ou le bureau affectés à l'usage particulier des appartements et bureaux, sont parties privées), le toit ou la terrasse surmontant les immeubles, 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 d'après l'usage.

ARTICLE 8.-

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

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement, un bureau, un emplacement pour voiture ou un local, greève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

ARTICLE 9.-

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement du bureau, et de l'emplacement pour voiture, à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher ou le parquet ou revêtement, avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements, bureaux, emplacements pour voiture, les fenêtres

sur rue ou sur jardin avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements, bureaux, emplacements pour voiture, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, les plafonnages du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, l'installation du chauffage individuel, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et bureaux, 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 desdits locaux (exemples compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, électricité, téléphone, sonnerie, télédistribution).

ARTICLE 10.-

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement, bureau, emplacement pour voiture, 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 semblera la distribution intérieure de ses locaux mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes sauf à se conformer à l'article suivant.

Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement ou de bureau de le diviser en plusieurs appartements ou bureaux sauf à ce qui est prévu à l'acte de base;

Il est permis de réunir en un seul, deux ou trois appartements ou bureaux, d'un même étage, et de les rediviser ensuite suivant des types prévus.

ARTICLE 11.-

Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance des architectes de l'immeuble Messieurs Devestel et Jakovljevic aussi longtemps qu'ils seront en vie.

Les honoraires dus à ces derniers seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

ARTICLE 12.-

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix et avec l'accord des architectes auteurs des plans, aussi longtemps qu'ils vivront.

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

ARTICLE 13.-

Les propriétaires, pourront établir des volets ou persiennes ils devront être en modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphone sans fil ou de télévision et en user suivant le règlement de police et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.

Il sera installé dans l'immeuble la télédistribution et des tubes spéciaux pour le téléphone. Les propriétaires devront obligatoirement s'en servir, à l'exclusion de toute installation du même genre mais qui serait de caractère privé. L'assemblée générale fixera à ce sujet, à la simple majorité des voix, un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone peut être installé dans les appartements et bureaux, aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter les façades de l'immeuble.

ARTICLE 14.-

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements ou bureaux dont il sera propriétaire, avec les biens privatifs contigus à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble, et ceci sous réserve de l'accord écrit des architectes De Vestele et Jakovljevic et de l'ingénieur chargé des calculs de stabilité.

ARTICLE 15.-

Les emplacements pour voiture ne pourront recevoir d'autre destination que celle de parking à usage de voitures particulières, motocyclettes et bicyclettes.

Section II.- Service et administration de l'immeuble

ARTICLE 16.-

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

ARTICLE 17.-

Il est fait appel par l'assemblée générale des copro-

priétaires aux services d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires, il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

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

ARTICLE 18.-

Le gérant entrera en fonction après la mise sous toit de l'immeuble.

ARTICLE 19.-

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

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

ARTICLE 20.-

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

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

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

Elle doit l'être en toutcas lorsque la convocation est

demandée par les propriétaires possédant au moins vingt-cinq pour cent des dixmillièmes afférents à l'immeuble.

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

ARTICLE 21.-

Les convocations sont faites huit jours francs au moins à l'avance, par lettre recommandée à la poste, la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations soient faites par simples lettres.

ARTICLE 22.-

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. Il faut donc exclure les points "divers", à moins qu'il ne s'agisse que de questions de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points à l'ordre du jour. Toutefois il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, au sujet desquelles il ne pourra être pris suite à ces discussions, aucune décision ayant force obligatoire.

ARTICLE 23.-

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre des quotités 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 seulement et non délibérative.

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

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

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

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession 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 24.-

L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus et forment le conseil de gérance.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de quotités et en cas d'égalité, au plus âgé d'entr'eux.

ARTICLE 25.-

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

La première année à partir de la réception de l'immeuble, l'architecte et le constructeur de l'immeuble pourront faire partie de ce bureau avec voix délibérative.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée. Ce secrétaire sera d'office le gérant à moins qu'il ne soit déjà président de l'assemblée.

Ce bureau porte également le nom de Conseil de gérance.

ARTICLE 26.-

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

ARTICLE 27.-

Les décisions 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 à 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.

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

ARTICLE 28.-

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de dixmillièmes.

ARTICLE 29.-

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 mille dixmillièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibérera quelque soit le nombre de propriétaires présents et le nombre de dixmillièmes représentés, sauf dans les cas où l'unanimité est requise.

ARTICLE 30.-

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 31.-

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées 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.

Toute 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 les autres archives de gestion de l'immeuble.

Section III.- Répartition des charges et recettes communes

PRINCIPE

ARTICLE 32.-

Il existe des compteurs particuliers d'électricité pour chaque appartement, bureau et les parties communes.

La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant et pour les parties communes à l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leur participation aux choses communes.

Il y a un compteur général pour l'eau de ville ; l'abonnement et la consommation de ce compteur sera considérée comme dépense commune, ainsi que les frais de chauffage et de protection d'eau chaude. L'assemblée générale pourra par la suite si elle le désire décider le placement de compteurs individuels de consommation d'eau chaude et froide.

Dans ce cas les consommations seront ventilées en dépenses communes et privatives d'après les relevés.

L'ascenseur est, au point de vue électricité, branché sur un compteur particulier, la consommation de ce compteur incombe aux propriétaires dans les proportions établies à l'article 35 ci-après.

#### CONTRIBUTIONS

##### ARTICLE 33.-

Normalement, toutes les charges d'entretien et de nettoyage des choses communes sont supportées par les propriétaires, proportionnellement au nombre de quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

Ils comprennent l'entretien et la réparation des façades toitures, tuyaux de descente, égouts et en général tous les communs, ainsi que l'aménagement et l'entretien des jardinets et les charges communes mentionnées à l'article 34 ci-après.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de la demande de l'entrepreneur de procéder à la réception provisoire.

L'assemblée générale peut à tout moment décider, à la majorité des trois/quarts des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux (eaux, électricité) ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services autres que ceux prévus ci-avant .

#### COMPOSITION

##### ARTICLE 34.-

Les charges et frais de résidence comprennent en outre  
1) l'électricité pour le service du nettoyage et des parties communes.

- 2) la rétribution du gérant ainsi que les charges relatives au concierge
- 3) les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son intervention
- 4) les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun.
- 5) le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant
- 6) les frais d'achat des poubelles de leur chariot et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de la résidence, et de façon générale, toutes les dépenses nécessaires, à l'entretien des parties communes et celles décidées par le conseil de gérance et ou par l'assemblée générale.

ARTICLE 35.- ASCENSEUR.

Les frais afférents à l'ascenseur seront supportés par les propriétaires de l'immeuble proportionnellement aux quotités mentionnées au tableau III.

A la simple majorité des voix l'assemblée pourra régler l'usage de l'ascenseur.

Pendant la première année à daté du commencement des travaux, les frais d'entretien resteront uniquement à charge des copropriétaires, même si l'ascenseur, pour l'exécution des travaux, était encore employé par les sociétés comparantes et les sous traitants.

ARTICLE 36.-

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories :

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

Réparations urgentes

ARTICLE 37.-

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

Réparations indispensables mais non urgentes

ARTICLE 38.-

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.

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration

ARTICLE 39.-

Ces travaux et réparations devront être demandés par les propriétaires possédant au moins un/quarter 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/quarters des voix pour la proposition soumise à leur délibération.

ARTICLE 40.-

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, bureaux, locaux et caves, 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 1er juillet au quinze septembre.

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

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

#### IMPOTS

##### ARTICLE 41.-

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

#### RESPONSABILITE CIVILE

##### ARTICLE 42.-

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

##### ARTICLE 43.-

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

RECETTES

ARTICLE 44.-

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part dans les parties communes.

Section IV.- Assurance et reconstruction

A. IMMEUBLE

ARTICLE 45.-

L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par l'électricité et autres, les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par la chute des avions le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout aux sociétés d'assurance et pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires.

Toute fois, la première police d'assurance contre l'incendie, la foudre, les explosions et les dégâts occasionnés par l'eau, l'électricité et le chauffage, sera contractée par les sociétés comparantes sub. B pour une durée de dix ans.

Cette assurance servira à couvrir les risques du constructeur pendant une période qui prendra fin deux mois après que tous les appartements ou bureaux sont effectivement achevés ; à partir de cette date, les primes relatives à cette police seront payées par les copropriétaires, lesquels seront substitués au constructeur dans les effets de la police.

Les acquéreurs des appartements et bureaux seront tenus de continuer pendant toute sa durée la police d'assu-

rance couvrant les risques susdits du bâtiments, souscrite par l'entrepreneur.

Les copropriétaires paieront leur quote part dans les primes, lors de leur exigibilité, en mains du gérant. Celui-ci règlera les primes et conservera les quittances justificatives.

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 leur sera demandé, pour la conclusion 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 46.-

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE 47.-

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

ARTICLE 48.-

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée, 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 créanciers privilégiés et hypothécaires leurs attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice ; leur intervention devra donc être demandée.

ARTICLE 49.-

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée, à la remise en état des lieux sinistrés.

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

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

b) si le sinistre est total, l'indemnité sera employée 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 (lestrois/quarts des dixmillièmes).

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et 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 versement dans ledit 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 Bruxelles 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 licitées ; l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article six du présent règlement.

En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront applicables et même si aucune indemnité n'était recueillie, l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/ quarts des voix, pourrait décider la reconstruction de l'immeuble.

ARTICLE 50.-

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

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

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

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, à une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance pour couvrir à suffisance contre l'incendie tout son mobilier et tous risques connexes.

B. ACCIDENTS - RESPONSABILITE CIVILE

ARTICLE 51.-

Les assurances seront contractées par les soins du gérant pour couvrir les copropriétaires dans les cas où leur responsabilité pourrait être engagée et notamment dans les cas d'accident pouvant arriver à toute personne chargée de l'entretien de l'immeuble, ou en cas d'accident pouvant provenir de l'état du bâtiment ou de l'utilisation ou de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Seront considérés également comme tiers à l'égard de la masse : les copropriétaires, les membres de leur famille y compris le conjoint, les ascendants et descendants, leurs domestiques, préposés et salariés. Une assurance en responsabilité civile sera également prise contre les accidents éventuels pouvant se produire dans l'immeuble et des dépendances, ou sur les trottoirs, et survenir à des occupants de l'immeuble ou à des tiers. En outre, une assurance sera contractée par les soins du gérant pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile. Le montant et les conditions de cette assurance seront fixés par l'assemblée générale. Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les charges communes.

#### CHAPITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

##### ARTICLE 52.-

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 date aux procès verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial, dénommé "livre de gérance", tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications. Un duplicata de ce livre de gérance devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit.

##### ARTICLE 53.-

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéres-

sé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble (y compris le locataire) sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

Section I.- Entretien

ARTICLE 54.-

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

Quant aux travaux relatifs aux 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 55.-

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées poêles 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 56.-

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames garde-manger, linges ou aucun autre objet.

Il est strictement interdit de pendre du linge, des

torchons, des chiffons, des vêtements ou sous vêtements sur les diverses terrasses. Il est également interdit d'y déposer des balais, des escabeaux, seaux et tous autres ustensiles de ménage, quels qu'ils soient.

Cette interdiction aura un caractère intangible et ne pourra jamais être modifiée, même en cas d'accord de l'universalité des copropriétaires présents ou futurs.

### Section III.- Ordre intérieur

#### ARTICLE 57.-

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre etcasser du bois ou toute autre matière dans l'immeuble. Aucun combustible ne pourra être introduit dans l'immeuble, en dehors de celui destiné au chauffage central.

#### ARTICLE 58.-

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

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos, voitures d'enfants, colis, voitures et jouets d'enfants.

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

#### ARTICLE 59.-

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

#### ARTICLE 60.-

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des appareils fonctionnant au gaz, en dehors du chauffage

central .

ARTICLE 61.-

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens, des chats et des oiseaux, à titre de tolérance. Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de 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.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cinq cents francs par jour de retard, à partir de la signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/ quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

Section IV.- Moralité - Tranquillité

ARTICLE 62.-

Les copropriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en "bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal l'emploi des instruments de musique, des appareils de téléphonie sans fil, pick-up et appareils de télévision

est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommodent 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 des parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique ou de télévision.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, le monte-charges, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers. De toute façon, ces moteurs seront dotés d'un dispositif antiparasites efficace. Si les dits moteurs ne répondent pas à ces dispositions, ils devront être enlevés à la première demande notifiée du gérant.

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

Il est interdit aux copropriétaires de donner en location ou de laisser sous louer une partie des locaux d'habitation en ce sens qu'un seul appartement ne pourra pas être occupé à la fois par plusieurs familles.

ARTICLE 63.-

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter ou bourgeoisie et honnêtement, avec les soins du 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 seraient re-

prochés.

ARTICLE 64.-

Les emplacements pour voiture peuvent être loués à des tiers n'habitant pas l'immeuble.

Les propriétaires d'automobiles ne peuvent faire fonctionner leur moteur en dehors des manoeuvres nécessaires sous prétexte de mise au point ou autre, ni le laisser répandre de la fumée ou de l'huile.

Tout véhicule dont le moteur est en activité doit obligatoirement être occupé par le chauffeur aussi longtemps qu'il fonctionne. Il ne peut être fait usage d'appareils chargeurs de batterie.

Les conducteurs de voiture ne peuvent faire fonctionner leur appareils avertisseurs. La rentrée des automobiles la nuit et leur départ le matin doit se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée. Les emplacements pour voitures seront nettoyés et entretenus par leur propriétaire ou locataire respectifs, à défaut ils le seront d'office sur ordre du gérant aux frais des propriétaires ou locataires défaillants.

ARTICLE 65.-

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

Section VI.- Destination des locaux

ARTICLE 66.-

Les locaux sont destinés en principe, à l'usage d'habitation résidentielle ou de bureaux.

Les médecins ne sont admis à exercer leur profession dans l'immeuble, que s'ils ne soignent pas de maladies contagieuses et à condition de ne pas nuire à la tranquillité et/ou à l'hygiène de l'immeuble.