

liquidation faite 84.772.

acte de liquidation
25 septembre 1915
n. 5730.



S 576821

COMMUNE D'ICHELLES.

Un terrain à bâtir situé à front de l'Avenue Armand Dussan, où il a une façade de treize mètres vingt centimètres environ, entre les numéros 64 et 66 de ladite Avenue contenant en superficie d'après titre, cinq ares quatre centiares cinquante-sept dixmilliares, circonscrit ou l'ayant été section G, partie du numéro 252, tenant ou ayant tenu d'un côté à Goethals, du fond et de l'autre côté à la société en commandite simple "Solvay, Tournay, Lankar, Boffi et Compagnie" et à la "Société Ixelloise de Travaux Publics".

CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES.

L'acte susvanté reçu par le notaire Monroyer le vingt deux août mil neuf cent cinquante-deux, contient les dispositions suivantes, ci-dessous textuellement reproduites :

- " L'acte précité reçu par le notaire Vanderhaeghe
- " tient les stipulations ci-après reproduites :
- " La société acquéreuse sera tenue de : entendre dire
- " ment avec les autorités compétentes pour tout ce qu-



S 570822

" concerne les constructions, alignements, niveaux, cos-
" sions ou reprises éventuelles de terrain, pour change-
" ment d'alignement, taxes de bâtisses et autres, le tout
" sans l'intervention des vendeuses ni recours contre d-
" les.

" L'acquéreuse sera subrogée aux droits et obligations des
" vendeuses relativement au règlement des mitoyennetés
" vers les propriétés voisines.

" Elle sera également subrogée aux droits et obligations
" des vendeuses relativement aux stipulations contenues
" dans l'anciens titres de propriété, si ces stipulations
" sont encore d'application.

" Il est notamment stipulé ce qui suit audit acte reçu par
" le notaire Delloye à Bruxelles, le trente mars mil neuf
" cent trente-neuf :

" Les acquéreurs s'engagent à ériger sur le terrain pré-
" sentement vendu et sur tout le développement de façade,
" une maison à deux étages au moins sous toiture; si l'im-
" meuble est couvert au moyen de terrasse ou plate-forme,
" il devra avoir trois étages au moins.

" Le terrain présentement vendu, de même que les construc-
" tions qui y seront érigées, devront être aménagés stricte-
" ment à l'usage de propriété de rentier; il ne pourra donc
" y être exercé aucun commerce, industrie, négoce, école
" ou institution d'instruction, d'éducation de musique ou
" autre, pensionnat, clinique, hôtel, café-restaurant, ga-
" rage public, dépôt de bouille ou autres matières, bri-
" queteries, carrière de pierre, de sable ou d'autres ma-
" tières, cette nomenclature n'étant pas limitative. Ces
" restrictions ne peuvent être invoquées que par les so-
" ciétés vendeuses qui se réservent, par dérogation à ce
" qui précède, d'autoriser l'exercice de commerce dans les
" rez-de-chaussée seuls des immeubles qui seraient érigés
" à front de l'Avenue de l'Université (partie comprise entre
" l'Avenue Armand Maysmans et la Chaussée de Boendael) é-
" également à front de l'Avenue Général Médéric Derache.
" Les plans de façade devront préalablement à leur exécu-
" tion, avoir été soumis à l'approbation des sociétés ven-
" deuses. Cette façade aura un cachet architectural et
" son coût s'élèvera au minimum à deux cent cinquante francs
" par mètre carré, valeur fixée en cours actuel des maté-
" riaux de construction.

Notaire Public
Delloye

[Signature]

" Les sociétés vendeuses sont autorisées à faire
" dire sur les murs pignons de la construction que
" acquéreurs s'engageant à faire édifier sur le terrain
" présentement vendu, des annonces de mise en vente de
" terrains voisins et ce, sans indemnité
" Du côté des terrains appartenant ou ayant appartenu aux
" sociétés vendeuses, les acquéreurs se clôtureront
" moyen de murs de constitution et de dimensions légales
" et ce, sur sol mitoyen; les acquéreurs ne pourront se
" clamer aux sociétés vendeuses le paiement d'aucune
" mitoyenneté, ils auront leur recours contre les futurs
" acquéreurs de terrains; comme ils auront l'obligation
" de payer aux précédents ou futurs acquéreurs les mi-
" toyennetés établies par ceux-ci. Toute difficulté qui
" pourrait naître entre acquéreurs au sujet de la mitoyen-
" neté, sera vidée sans l'intervention des sociétés ven-
" deuses ni recours contre elles.
" Le terrain vendu ne pourra en aucun cas, être exploité
" comme carrière ou sablière.
" Si le tronçon de l'avenue Van der Meulen existant et
" détérioré ou encombré par les acquéreurs ou par les
" fait de charriage des matériaux ou une autre cause que
" conçue provenant de son chef, ils seront tenus de faire
" les réparations nécessaires à leurs frais particuliers.
" Les entrepreneurs qui exécuteront les acquéreurs devront
" placer les matériaux de construction sur le terrain ou
" sentier vendu et non sur la rue et les trottoirs qui
" demeureront constamment libres pour la circulation des
" piétons et véhicules.
" Les acquéreurs devront respecter les zones de recul de-
" créées le long de la voie publique et devront établir
" des grilles en fer forgé sur soutassement en pierre
" bleue, conformément aux règlements communaux tant le
" long de la voie publique que sur les limites séparant
" les terrains entre eux.
" Les acquéreurs devront se conformer aux règlements et
" prescriptions énoncés ou à énoncer des autorités compé-
" tentes pour tout ce qui concerne les bâtiments, les
" clôtures, les alignements et niveaux à suivre, zones
" de recul et jardins, la construction de trottoirs,
" d'égouts ou exhaussés, d'égouts, lavages et autres
" questions de leur compétence. Il n'est pas d'interven-
" tion des sociétés vendeuses ni recours contre elles.



S. 576814

Deuxième feuille
double.

M. S. Cg

" Ils auront à payer à qui de droit, toutes taxes et frais
" quelconques de ce chef.
" A part le bâtiment principal d'habitation à ériger à fro-
" de rue et ses annexes directement attenantes, ils ne pour-
" ront ériger sur le terrain présentement vendu, de cons-
" tructions de plus de trois mètres de hauteur, le bâti-
" ment principal et ses annexes directement attenantes
" ne pouvant ensemble dépasser les trois / quarts de la
" profondeur du terrain avec un maximum de dix-sept mè-
" tres de profondeur.
" Les acquéreurs s'obligent par les présentes, à déposer
" à leurs frais sur les terrains restant appartenir aux
" sociétés vendeuses et à l'endroit qui serait indiqué
" par elles et dans un rayon de deux kilomètres, les ter-
" res provenant des déblaiements et fondations qui seront
" effectués par eux et ce, sans avoir à réclamer aux socié-
" tés vendeuses aucune indemnité.
" Si, au moment des travaux de terrassement, les sociétés
" vendeuses désiraient ne plus recevoir des terres, les
" acquéreurs n'auraient aucune prétention à élever ni ré-
" clamations à leur faire.
" Les restrictions énumérées aux termes des présentes ne
" peuvent être invoquées que par les sociétés vendeuses.
" Indépendamment du prix, les acquéreurs s'engagent à pay-
" er à première réquisition des sociétés vendeuses ou de
" l'administration communale d'Ixelles, leur quote-part
" dans la ou les dépenses à résulter de l'exécution de la
" voirie de l'Avenue Armand Mulsmans et ce, au prorata de
" la façade de leur propriété.
Les acquéreurs dans le bien prédécrit, seront subrogés dans
tous les droits et obligations des comparants relativement
aux stipulations ci-dessus, pour autant qu'elles soient en-
core d'application.
Au surplus, il est fait observer que la Commune d'Ixelles,
sur le territoire de laquelle se trouve le terrain prédé-
crit, fait partie de celles se trouvant sous l'application
de l'arrêté loi du deux décembre mil neuf cent quarante-
six, concernant l'urbanisation et que les dispositions de
cet arrêté sont ici d'entière application.
2) Les comparants ont décidé de construire sur le terrain
prédécrit, un immeuble à appartements multiples soumis au
régime de la co-propriété et qui comprendra, outre les sous-
sols, un rez-de-chaussée et cinq étages.

3) Il ont fait établir les plans de la construction par Monsieur l'Architecte Georges Desenne, B.A. n° 102, 310, Avenue d'Auderghem à Etterbeek.

Ces plans sont les suivants :

I.- Façade à rue et coupe A.

II.- Façade postérieure et coupe B.

III.- Fondations et sous-sol.

IV.- Rez-de-chaussée, étages et terrasses.

Ces plans, de même que le règlement général de co-propriété demeureront ci-annexés, après avoir été paraphés "de vérification" par les comparants et le Notaire.

Cet exposé fait, et en vue d'établir d'ores et déjà le statut de l'immeuble dont question, suivant les dispositions permises par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la co-propriété, les comparants nous ont requis d'acter ce qui suit :

DIVISION :

Les comparants déclarent, en vue d'opérations juridiques diverses, opérer la division de l'immeuble conformément à la description et aux plans dont l'analyse suit :

La détermination des éléments privatifs appelle à la vie juridique les divers fonds distincts ayant à leur suite comme accessoires inséparables le nombre de millièmes, (fixé ci-dessous) dans les parties communes dont le terrain.

De ce fait, l'immeuble est composé de parties privatives qui sont la propriété exclusive de leur propriétaire et de parties communes en co-propriété et indivision forcée, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient à tous les co-propriétaires, chacun pour une fraction et attribuées aux locaux privatifs, le tout comme déterminé ci-après.

La quote-part de chacun des propriétaires d'appartements et garages dans les diverses parties communes de l'immeuble, terrain compris, est exprimée en quotité dénommée "millièmes", les appartements et garages se verront attribuer un certain nombre de millièmes. Ce nombre ainsi posé par chacun des co-propriétaires, fixe sa contribution dans les charges communes générales sous réserve de ce qui est dit au règlement de co-propriété; il sera déterminé tant par la surface utile des locaux privatifs que par la valeur ajoutée de tous utilitaires.

L'attribution des quotités fixée ci-après aux appartements et garages n'est pas susceptible de recours. Même s'il est établi dans la suite qu'il y a disproportion entre les quotités établies et la surface utile des locaux privés, ou leur valeur supposée d'utilisation. En tant que de besoin, sont ici rappelées les dispositions de l'article 6 du règlement de co-propriété annexé aux présentes. Toute autre combinaison que les types d'appartements ci-dessous décrits, est permise, à la condition qu'il n'y ait pas plus de deux appartements par niveau du complexe y compris le rez-de-chaussée. Les caves sont destinées à dépendre de la partie privative des divers appartements de l'immeuble.

Les caves ne comportent pas de quotités dans les parties communes distinctes des quotités des parties communes, accessoires de l'appartement dont elles sont la dépendance. Les aliénations de caves sont permises entre propriétaires d'appartements. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement. Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

Les aliénations de caves ne modifient pas les quotités dans les parties communes accessoires de l'appartement dont les caves sont aliénées.

Les garages peuvent être vendus séparément, même à des personnes ne possédant pas d'appartement dans l'immeuble, et loués semblablement. Un garage ne peut servir qu'à garer une automobile, des motos ou vélos à usage privé, (à l'exception de tous véhicules de location) des voitures d'enfants, servir de réserve ou pour l'installation d'un petit atelier d'artiste.

DESCRIPTION DES PLATS.

Rég. Dens. - Les références gauche et droite ci-après, s'entendant en faisant face à l'immeuble avenue d'Amendement.

Lot 1013-1018 - (voir p. III)

Accessoires communs : Entrée des garages, dégagements, locaux pour compresseurs, locaux et installations de chauffage, locaux et équipements à gaz, escaliers, cages d'ascenseur, locaux pour vélos et voitures d'enfant, locaux de rangement comprenant hall, cave, water-clozet, toilettes, chambre, cuisine, four, penderie, placards, et



Le gendre de l'Etat
Belgique

Les occupants de
réservent expressément
le droit sans
intervention des autres
co-propriétaires
d'opérer cette
combinaison comme
leur semble
et de diviser les
parties privatives
d'un ou de plusieurs
niveaux à la condition
évidente que
il n'y ait pas plus
de deux appartements
par niveau

18. 8. 68

coetera.

B) Parties privatives : 1) vingt-quatre caves numérotées de 1 à 24, à attribuer aux divers appartements lors de la passation des actes authentiques de vente.
2) deux garages numérotés 1 et 2, comprenant chacun
a) en propriété privative et exclusive, le local proprement dit avec sa porte, et b) en co-propriété et indivision forcée, les dix-sept / millièmes (17/1.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

II. - Rez-de-chaussée (Plan n° IV). -

A. - Parties communes : zone de recul, jardinets et accas-soires, entrée, hall d'entrée et porte, escaliers, cage d'escalier, ascenseur, cage d'ascenseur, grilles, aérés, et coetera; deux jardins, dits jardin rez-de-chaussée gauche et jardin rez-de-chaussée droite. Ces jardins sont compris dans les parties communes. Toutefois, ils sont et demeureront à la jouissance respective entière et exclusive des fonds distincts qui constituent les appartements du rez-de-chaussée gauche et du rez-de-chaussée droite. Cette jouissance comporte en contre partie notamment les charges suivantes : les jardins devront être plantés de fleurs, légumes ou petits arbustes, à l'exclusion de tous arbres. Ils devront servir de jardin de plaisance et ne pourront être transformés en tout ou en partie en potager; il ne pourra y être érigé aucune construction et ils devront toujours être entretenus en parfait état de manière à présenter constamment un aspect plaisant.

B. - Parties privatives :

* vestiaire,

1. - Appartement du rez-de-chaussée gauche, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive : hall, water-closet, lingerie, salle de bains, armoire, chambre, cuisine, living, plus aux sous-sols, la ou les caves à attribuer à la passation de l'acte authentique de vente.
b) en co-propriété et indivision forcée : les septante-sept / millièmes (77/1.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.
c) en outre, comme dit ci-dessus, et dans les conditions prémentionnées, la jouissance entière et exclusive du jardin rez-de-chaussée gauche.

II. - Appartement du rez-de-chaussée droite, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, water-closet, vestiaire, lingerie, salle de bains, armoire,

chambre, cuisine, living, plus aux sous-sols. la ou les caves à attribuer à la passation de l'acte authentique de vente.

b) en co-propriété et indivision forcée : les septante-neuf / millièmes (79/1.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

c) en outre, comme dit ci-dessus, et dans les conditions prémentionnées, la jouissance entière et exclusive du jardin, dit "jardin de rez-de-chaussée droite".

Premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages.

Chacun de ces étages comporte :

a) des parties communes : palier, escaliers, cage d'escalier, ascenseur, gaines, aeras, et coetera

b) des parties privatives étant à chaque étage : deux appartements dénommés gauche et droite avec chaque fois la référence à l'étage.

Chacun de ces appartements comprend :

a) en propriété privative et exclusive : hall, water-closet, vestiaire, lingerie, salle de bains, armoire, living, chambre avec terrasse, cuisine avec terrasse, armoire et vide-poubelle; plus aux sous-sols la ou les caves à attribuer à la passation de l'acte authentique de vente.

b) en co-propriété et indivision forcée : les quatre-vingts / millièmes (80/1.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain, pour chaque appartement de gauche et les quatre-vingt-deux / millièmes (82/1.000èmes) indivis pour chaque appartement de droite, dans les parties communes dont le terrain.

Terrasse - Toit. - (Plan n° IV).

La terrasse constitue toit. S'y trouvent les machineries de l'ascenseur. L'accès de cette terrasse est interdit, sauf pour l'entretien, les réparations et les travaux y afférents et pour les nécessités communes. Cette terrasse - toit constitue partie commune.

MITOYENNETÉ.

Les comparants se réservent le droit exclusif de percevoir le prix des mitoyennetés des pignons et murs séparatifs des propriétés voisines, en manière telle qu'ils touchent à leur seul profit le prix d'acquisition de ces mitoyennetés par les propriétaires voisins. Ce prix sera touché directement par les comparants ou leurs ayants-droit, sans l'intervention des co-propriétaires de l'immeuble dont



9089
S 5,6806

Signature légalisée
double.

19

M. S.

question dans le présent acte, qui devront cependant prêter leurs bons offices si besoin est. Le droit qu'ils se réservent ici n'emporte pour les comparants aucune responsabilité ou obligation quelconque notamment d'entretien, quant à ces mitoyennetés.

CLAUSE COMPROMISSOIRE.

Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, son interprétation ou son exécution, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties, alors en cause et à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur dispensé de suivre les règles du droit et de la procédure et autorisé à juger en équité.

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

ACTE DE BASE.

Le présent acte de base (avec ses annexes) sert à la détermination des droits et obligations des co-propriétaires futurs.

Il est obligatoire pour eux et pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit; et les oblige et oblige de même solidairement et indivisiblement leurs héritiers et successeurs et ayants-droit à quelque titre que ce soit.

En conséquence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, devront contenir la mention que les nouveaux intéressés en ont une parfaite connaissance et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être devenus propriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble et bénéficiaires de tous droits, quels qu'ils soient intéressant l'immeuble dans tous les droits et obligations qui en résultent ou en résulteront.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, Les comparants ont élu leur domicile en leur demeure susindiquée.

CONFIRMATION.

Fait et passé à Bruxelles:

En 1904

Et lecture faite, les comparants ont signé avec le no-
taire.

ÉTAT-CIVIL.

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissances susindiqués des comparants et ce au vu des pièces officielles d'état-civil, acquises par la loi.

DONT ACTE.

Passé à Louvelles, le 17 étale.

Et lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire.

IX-13 et dernier
feuillet double.



Approuvé la rature
de quatre lignes,
quatre mots et trois
lettres nuls
au présent acte.

M. Duvhove *L. Duvhove*
[Signature]

202 71 3 ans 1/2
quatre

[Signature]

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE CO-PROPRIÉTÉ
destiné à régir un immeuble sis à
Ixelles.

CHAPITRE I.

EXPOSE GÉNÉRAL.

Article 1. - Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis paragraphe 11 du Code Civil (loi du 17 juillet mil neuf cent vingt-quatre), il est établi, en conséquence, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

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

Article 2. - Il est en outre, arrêté, pour valoir entre toutes les parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants de propriété ou de jouissance à leurs cessionnaires.

Article 3. - Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur formant le règlement général de co-propriété. Sont considérées écrites au présent règlement, toutes les conditions spéciales et servitudes reprises à l'acte de base et qui sont ou seront encore d'application, ainsi que toutes les prescriptions impératives, édictées à édicter par les autorités compétentes.

CHAPITRE II.

STATUT DE L'IMMEUBLE.

Section 1. - La co-propriété indivise et indivisibilité.

Article 1. - L'immeuble est composé de parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et de parties communes dont la propriété appartiendra à tous.



S 76818

Les co-propriétaires chacun pour une fraction.
Les propriétés primitives sont dénommées "appartement",
terme général, et garages.

Article 5. - Les parties communes sont divisées en mille
/ millièmes attribués aux appartements et garages, dans
la proportion tant de leur surface utile que de la va-
leur supposée de leur utilisation.

La répartition de ces quotités entre les divers apparte-
ments et garages est établie à l'acte de base auquel
est annexé le présent.

Article 6. - Il est formellement stipulé, que, quelles
que soient les variations ultérieures subies par les va-
leurs respectives des appartements et garages, notam-
ment par suite des modifications ou transformations qui
seraient faites dans une partie quelconque de l'immeu-
ble, ou par suite de toute autre circonstance la venti-
lation attributive des millièmes telles qu'elle est éta-
blie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision
de l'assemblée générale prise à l'unanimité des propri-
étaires. Cependant, si deux ou plusieurs appartements
se trouvant au même niveau étaient réunis en un seul
appartement, les quotités afférentes à chacun des appa-
tements réunis seront additionnées.

Il en sera de même si deux ou plusieurs appartements
adjacents, mais de niveaux différents étaient réunis
pour former ce que l'on appelle un appartement "duplex"
ou plus.

Egalement aussi, si, ainsi qu'il est permis, une partie
quelconque d'un appartement était vendue, à l'apparte-
ment voisin au même étage.

Dans ce cas, le nombre de quotités afférentes à l'appar-
tement agrandi, sera augmenté dans la proportion de son
agrandissement, et le nombre des quotités afférentes à
l'appartement amputé sera diminué d'autant.

Article 7. - Les parties communes de l'immeuble compor-
tent tout d'abord le sol ou terrain, y compris la cour
basse et le fond des jardins (il est ici rappelé ce qui
est dit à l'acte de base pour ces jardins), les fonda-
tions, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis
et coelers), les gros murs de façade, de pignon,
de refend, de clôtures, les ornements extérieurs des
façades, balcons et fenêtres, les balustrades, les ap-
puis de balcons et fenêtres, les canalisations et con-

les co-propriétaires chacun pour une fraction.
Les propriétés privatives sont dénommées "appartement",
terme général, et garages.

Article 5. - Les parties communes sont divisées en milli-
/ millièmes attribués aux appartements et garages, dans
la proportion tant de leur surface utile que de la va-
leur supposée de leur utilisation.

La répartition de ces quotités entre les divers apparte-
ments et garages est établie à l'acte de base auquel
est annexé le présent.

Article 6. - Il est formellement stipulé, que, quelles
que soient les variations ultérieures subies par les va-
leurs respectives des appartements et garages, notam-
ment par suite des modifications ou transformations qui
seraient faites dans une partie quelconque de l'immeu-
ble, ou par suite de toute autre circonstance la venti-
lation attributive des millièmes telles qu'elle est éta-
blie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision
de l'assemblée générale prise à l'unanimité des propri-
étaires. Cependant, si deux ou plusieurs appartements
se trouvant au même niveau étaient réunis en un seul
appartement, les quotités afférentes à chacun des appa-
tements réunis seront additionnées.

Il en sera de même si deux ou plusieurs appartements
adjacents, mais de niveaux différents étaient réunis
pour former ce que l'on appelle un appartement "duplex"
ou plus.

Egalement aussi, si, ainsi qu'il est permis, une partie
quelconque d'un appartement était vendue, à l'apparte-
ment voisin au même étage.

Dans ce cas, le nombre de quotités afférentes à l'appar-
tement agrandi, sera augmenté dans la proportion de son
agrandissement, et le nombre des quotités afférentes à
l'appartement amputé sera diminué d'autant.

Article 7. - Les parties communes de l'immeuble compor-
tent tout d'abord le sol ou terrain, y compris la cour
basse et le fond des jardins (il est ici rappelé ce qui
est dit à l'acte de base pour ces jardins), les fonda-
tions, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis
et coetert) les gros murs de façade, de pignon,
de refend, de clôtures, les ornements extérieurs des
façades, balcons et fenêtres, les balustrades, les ap-
puis de balcons et fenêtres, les canalisations et con-



S 576818

unus. de toutes natures; eau, gaz, électricité, tout à l'égout, chauffage central, distribution d'eau chaude, et costera . . . (sans toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et caves, et garages, et servant à leur usage exclusif), jardinet de la zone de recul et accessoires, trottoirs, grilles et acrobassements.

L'entrée avec sa porte, le hall, les paliers, les escaliers, l'ascenseur, et sa machinerie, les minuteriers, les ouvre-portes et parlophones, les dégagements des sous-sols, les locaux réservés au concierge, l'emplacement pour vélos et pour voitures d'enfants, les entrées et passages des garages.

Les tanks au mazout, chaufferie avec chaudières et boilers, brûleurs et accessoires, les locaux des compteurs, les locaux vide-poubelle, les égouts, les gaines et les aeras.

La terrasse avec ses canalisations, gouttières et descentes d'eau pluviale.

Les installations des canalisations de chauffage central et de distribution d'eau chaude (les radiateurs et canalisations se trouvant à l'intérieur d'un local privatif sont choses privées, mais il ne peut y être apporté de modifications qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale et aux conditions fixées par cette assemblée.)

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

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

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

Article 8. - Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutienement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune; les cloisons intérieures non portantes; les portes, les fenêtres sur rue et sur cour, avec leurs

volets, persiennes, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatrices intérieures des appartements et locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, baignoires, et coëtera, ...) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au linteau supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, les plantes et arbustes des jardins, affectés à la jouissance exclusive des appartements du rez-de-chaussée, soit en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement, du local privatif ou des jardins en question, et qui est à son usage exclusif; en outre, tout ce qui est exclusivement à son usage, par exemple: conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, et coëtera

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la 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 un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements, mais il est permis de vendre une partie de son appartement à l'appartement voisin au même étage, de façon à en modifier le type comme il est prévu au présent acte.

Article 9. Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des co-propriétaires statuant à la majorité des trois / quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 10. Rien de ce qui concerne le style et l'har-



576809

Y.D. 10
7

de l'immeuble, mais s'il s'agit de choses privées
ne peut être décidé que par décision de l'assemblée
générale prise à l'unanimité des votants.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des
volets, portes et garages, des fenêtres, des persiennes
et les volets et de toutes parties de l'immeuble visi-
bles de l'extérieur et même en ce qui concerne la pein-
ture.

Article 11. - Les propriétaires pourront établir des
volets et persiennes et autres dispositifs de protec-
tion; ils devront être de modèles agréés par l'assem-
blée générale. Les propriétaires pourront établir des
postes récepteurs de télégraphie sans fils ou de radio-
vision mais à ce sujet l'assemblée générale fixera
à la simple majorité un règlement d'ordre intérieur.
Le téléphone public peut être installé dans les appa-
rtements aux frais, risques et périls de leurs proprié-
taires.

Article 12. - Chaque propriétaire peut être autorisé
par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs
mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les in-
terieurs dont il est propriétaire avec les maisons conti-
guës à la condition de respecter les gaines et de ne
pas compromettre la solidité de l'immeuble.
L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des
conditions particulières.

SECTION III. - Service et administration de l'immeuble.

Article 13. - Il est établi dans l'immeuble un conser-
ge.

Article 14. - L'assemblée générale nomme un gérant,
choisit ou non parmi les co-propriétaires; il est
chargé de la surveillance générale de l'immeuble et
notamment de l'exécution des réparations à effectuer
aux choses communes.

Pour la première fois, le gérant est désigné par Mon-
sieur et Madame L'abbé-Dumontier.

Si le gérant est absent ou défaillant, le proprié-
taire du plus grand nombre de millièmes en remplira les
fonctions; en cas d'égalité, la fonction est dévolue
au plus âgé; en cas de refus de ce dernier, le moins
âgé des deux assume la fonction.

Article 15. - L'assemblée générale des co-propriétaires
est souverainement maîtresse de l'administration de l'im-

valable en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 11. - L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les co-propriétaires ont été dûment convoqués.

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

Article 12. - L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui convoque.

Sous l'indication contraire de la part du gérant qui doit être donnée à tous les propriétaires dans les formes 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 annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du président et de l'assemblée ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins quatre appartements.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée est convoquée valablement par un des co-propriétaires.

Article 13. - Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus, à l'avance, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

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

Article 14. - L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque; tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut mentionner les points libellés "divers" à moins qu'il s'agisse de choses de très minime importance.

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

Article 15. - L'assemblée se compose de tous les co-propriétaires. Si le gérant n'est pas co-propriétaire, il



3820

42. 10

sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative mais non délibérative.

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

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un co-propriétaire, s'il n'est lui-même propriétaire, 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 co-propriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en son lieu et place. Quant un locataire est mandataire, il ne peut représenter que le propriétaire de l'appartement qu'il tient en location.

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

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

La procuration qui sera donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection, devront être annexés au présent procès-verbal de l'assemblée générale.

Article 21. - L'assemblée désigne pour le temps qu'elle déterminera à la simple majorité des voix, son Président et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus.

Le Premier président et les premiers assesseurs sont désignés par Monsieur et Madame Daubresse-Femorrier.

Article 22. - Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs et à défaut de ces derniers, du Président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris hors d

Assemblée.

Article 23. - Il est tenu une liste de présences qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée; liste de présences qui sera certifiée par les membres du bureau.

Article 24. - Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

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

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

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications au gros-œuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie les façades et celles nécessitant les trois / quarts des voix de l'immeuble. Les modifications du présent règlement ne peuvent être adoptées que de, ayant l'unanimité des intéressés, réalisée dans les conditions ci-dessus indiquées.

Article 25. - Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes.

Article 26. - Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir ceux qui ont voix délibérative plus de la moitié des co-propriétaires, possédant ensemble plus de cinq cents millièmes.

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

Pour la seconde assemblée, les majorités respectivement requises seront établies d'après le nombre de co-

propriétaires présents ou représentés.

Article 27. - Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle. Le gérant devra les communiquer un mois au moins à l'avance aux co-propriétaires; 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 formulant leurs propositions. Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque propriétaire, son compte particulier.

Les co-propriétaires signalent aux membres du bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 28. - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

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

SECTION III. - Répartition des charges et recettes communes.

A. - ENTRETIEN ET REPARATION.

Article 29. - Chacun des propriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes aux dépenses de conservation ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Article 30. - Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même ainsi en ce qui concerne les dépenses relatives à l'ascenseur, sauf ce qui sera dit ci-après : la part contributive des appartements du rez-de-chaussée et pour l'exonération des garages.

Article 31. - Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux indispensables.

Article 32. - Réparations urgentes.

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

Article 33. - Réparations indispensables mais non urgentes

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs qui forment ainsi le Conseil de gestion; le conseil de gestion sera jugé en point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Article 34.- Réparations non indispensables, mais entraînant un entretien ou une amélioration. -

Ces travaux devront être demandés par des propriétaires possédant au moins quatre appartements et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins neuf cents / millièmes.

Toutefois, ces travaux pourront être exécutés par une majorité possédant les trois / quarts des voix de l'immeuble s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Une modification au système de chauffage pourra être votée à une majorité des trois / quarts de voix de l'immeuble et sera obligatoire pour tous.

Article 35.- Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

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

Si les co-propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise dont le nom et l'adresse devront être connus du concierge et du gérant, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire. Les co-propriétaires devront supporter sans indemnités, les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

B.- IMPÔTS.-

Article 36.- A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront répartis charges communes.

Article 37.- La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1383 du Code civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la co-propriété pour autant bien entendu qu'il s'agit de choses communes et sans préjudice du recours que les

co-propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers, ou co-propriétaire

Article 38. - Dans le cas où un co-propriétaire augmenterait les charges communes pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

C. - RECETTES.

Article 39. - Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

SECTION IV.

Article 40. - L'assurance tant des choses privées à l'exclusion des meubles que des choses communes sera faite à la même compagnie par tous les co-propriétaires par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour des sommes à déterminer par l'assemblée générale.

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

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

Pour la première fois, l'assurance dont il s'agit ci-dessus, sera contractée à la diligence de Monsieur et Madame Dabrange-Damortier, pour une durée minimum de dix ans à une compagnie d'assurance de leur choix; toutes autres assurances devront être contractées à la même compagnie.

Article 41. - Chacun des propriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

Article 42. - Si une surprime est due en chef de personnel qu'il emploie, ou plus généralement pour toute raison personnelle, à un des co-propriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 43. - En cas de sinistre les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant et

présence des co-propriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée. Mais il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice. Leur intervention sera donc demandée.

Article 44. - L'utilisation de ces indemnités sera régie comme suit :

a) Si le sinistre est partiel, le gérant emploiera, après accord du conseil de gérance, 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, après accord du conseil de gérance, à charge de tous les co-propriétaires, sauf leur recours contre ceux des co-propriétaires qui tireront des travaux un profit exclusif à raison de la remise en état de leur propriété privative, à concurrence de ce profit.

Si l'indemnité est supérieure, l'excédent est acquis aux co-propriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des co-propriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois / quarts des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des co-propriétaires dans la proportion de leur part dans les parties communes et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de paiement dans le délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les co-propriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres propriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de cette assemblée, ou si tous ne désirent pas acquiescer, à ceux des co-propriétaires 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 président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts, de s'adjoindre un troisième expert pour les départager en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus un tiers d'année en année avec les intérêts au taux légal payables en même temps que chaque fraction du capital. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors éventuellement partagés entre les co-propriétaires dans la proportion de leur part dans les parties communes.

Article 45.-

a) Si des embellissements ont été effectués par des co-propriétaires 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 co-propriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b) Les co-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 co-propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 46.- Une assurance sera contractée par les soins du gérant, contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

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

Les primes seront payées par le gérant, elles lui se-

ront remboursées par les co-propriétaires chacun d'eux dans la proportion de son droit dans les parties fin-
ances.

Pour la première fois, cette assurance sera contractée par le ~~syndicat~~ Monsieur et Madame Lebrasseur-Demoulin, pour une durée de dix ans à une Compagnie à leur choix; toutes autres assurances devront être contractées à la même compagnie.

CHAPITRE III.

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.

Article 15. - Il est arrêté entre tous les co-propriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux / tiers des voix.

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

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

En cas de mutation dans la propriété ou de location d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène ou donne en location devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées.

Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION II. - EXÉCUTION.

Article 16. - Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les chéris, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'en-

entretien l'intérêt de l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et entretien.

Article 48. - Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux appartenant aux locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an par un ramonneur juré, s'il en est fait usage. Ils devront en justifier au gérant. Toutefois, pour les cheminées communes (cheminée servant) le ramonage se fera une seule fois à frais communs.

SECTION II. - ASPECT.

Article 50. - Les co-propriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades et balcons ni enseigne ni réclame, garde-manger, linges ou autres objets.

Le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure.

SECTION III. - ORDRE INTERIEUR.

Article 51. - Les co-propriétaires ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant six heures.

Article 52. - Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, les paliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants et autres véhicules; les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués, les occupants devront faire usage d'appareils managers appropriés à cet effet.

Article 53. - Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage, tels que brosseage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, et coetera

Article 54. - Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des travaux d'aménage de gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression de gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Article 55. - Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble, des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur

ou autrement, la tolérance pour être retirée pour l'annuel dont il s'agit, sur décision d'une assemblée générale statuant à la simple majorité.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement de dommages-intérêts sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

SECTION IV. - MORALITE - TRANQUILLITE.

Article 55. - Les co-propriétaires, les locataires, comestibles et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique du 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 à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal, l'emploi d'instruments de musique, poste de T.S.F. et pick-up est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommoder les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques. Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Article 57. - Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement, en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave étant constatée, le co-propriétaire bailleur sera tenu, sur décision prise à l'assemblée générale à la majorité des voix, de poursuivre à ses frais la résiliation du bail sous peine d'être tenu de tous dommages et intérêts solidairement avec son locataire.

Article 58. - Il peut être procédé entre co-propriétaires, à des échanges de caves et garages.

Article 59. - Les co-propriétaires leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

SECTION V. - CHAUFFAGE CENTRAL ET SERVICE D'EAU CHAUDE.

Article 60 - Le chauffage central fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Pendant la période de chauffage, les radiateurs des appartements devront toujours rester ouverts de manière que la température des appartements soit toujours de cinq degrés au-dessus de zéro. Ils ne pourront jamais être entièrement fermés pour la importe quelle cause que ce soit durant la période de chauffage.

La participation aux frais de chauffage est obligatoire, pour tous les propriétaires et occupants, suivant les décisions de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Il en sera de même du service d'eau chaude.

Le service d'eau chaude fonctionnera toute l'année.

Une décision de l'assemblée générale statuant à l'unanimité devra intervenir pour qu'un ou plusieurs des propriétaires ou occupants puissent être déchargés de ces obligations.

La répartition des frais de chauffage central et du service d'eau chaude aura lieu suivant les règles suivantes:

A) Il sera porté en compte à chaque propriétaire ou occupant une consommation de mazout correspondant aux indications des compteurs, sur base des consommations unitaires théoriques adoptées par l'assemblée générale.

B) La différence entre le total de ces consommations théoriques et la consommation réelle de mazout sera portée en compte aux propriétaires ou occupants proportionnellement au nombre de millièmes déterminé par chaque appartement (caves comprises) à l'acte de base.

C) En cas où cette différence serait inférieure à vingt pour cent de la consommation totale réelle, elle sera ramenée à cette quotité de vingt pour cent en opérant une réduction proportionnelle des consommations théoriques visées sous la lettre A.

D) La quotité de vingt pour cent précitée ne pourra être diminuée que moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à l'unanimité.

SECTION VI. - ASCENSEUR.

Article 61 - L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale, à la simple majorité des voix.

SECTION VII. - DESTINATION DES LOGES.

Article 62 - Les loges sont destinées à l'habitation résidentielle.

Les locaux pourront être affectés à la fois à l'habitation et à l'exercice d'une profession libérale ou similaire.

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

Les médecins exerçant leur profession ne pourront troubler la jouissance des autres occupants.

Article 63. - Il est interdit, sans autorisation spéciale, de l'assemblée, de faire de la publicité sur l'immeuble, à quelque endroit que ce soit.

Aucune inscription ne pourra être faite ou placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs ou dans les escaliers, halls d'entrée et passages.

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

Aux grilles ou portes d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée, cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Article 64. - Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans autorisation expresse de l'assemblée générale.

Ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux co-propriétaires de l'immeuble par cette aggravation des risques.

Les automobiles et garages ne pourront contenir que le combustible prévu par les règlements.

Les conducteurs d'automobile ne pourront faire usage de leurs appareils avertisseurs dans l'immeuble ni faire tourner les moteurs sous prétexte de mise au point ou autres. Il est interdit d'utiliser un échappement libre, de répandre de l'huile sur le sol, de produire de la fumée; la rentrée des autos pendant la nuit, doit être faite avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants.

de l'immeuble.

Aucune voiture de location (taxi, voiture de louage) aucune voiture de livraison, aucune voiture ou camion à usage commercial ne peut être garée dans l'immeuble.

L'assemblée peut néanmoins autoriser, s'il lui convient, un propriétaire ou locataire d'un appartement, d'utiliser un garage pour y garer une camionnette lui appartenant.

SECTION VIIL - CONCIERGE.

Article 65. - Un concierge sera choisi par le gérant avec l'approbation du conseil de gérance qui fixera sa rémunération.

Il sera engagé au mois et pourra être congédié par le gérant après en avoir référé au Conseil de Gérance.

Pour la première fois, le concierge sera choisi par Monsieur et Madame Deubresse-Demortier, qui fixeront sa rémunération, pour la première fois.

Article 66. - Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il devra notamment :

1) Tenir en parfait état de propreté les communs, les jardinets à rue, les trottoirs, les entrées, cours ou dégagements des garages et entrées, et coetera

2) Evacuer les ordures ménagères.

3) Recevoir les paquets et commissions.

4) Fermer la porte d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée.

5) Laisser et faire visiter les appartements et garages à vendre et à louer.

6) Surveiller et entretenir le chauffage central et le niveau d'eau chaude.

7) Faire les petites réparations d'entretien à l'ascenseur.

8) Surveiller les entrées et sorties.

9) En général, faire tout ce que le gérant lui commandera pour le service général de l'immeuble.

Article 67. - Le concierge sera logé, éclairé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet et aux frais de la communauté. Son salaire sera fixé par l'assemblée. Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

Article 68. - Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée le décide.

A défaut du gérant, le congé sera signifié par un délégué des co-propriétaires.

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

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

SECTION IX. - GÉRANCE. -

Article 69. - Le conseil de gérance est composé du Président et de deux assesseurs.

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

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée, ordonne les travaux indispensables, mais non urgents, et peut donner ordre au gérant de congédier le concierge. Le conseil de gérance surveille les achats de combustible, se fait remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assure de la qualité et de la quantité des combustibles fournis, mais sans préjudice à ce qui sera dit à l'article 75 ci-après, alinéa 6. Il prend toutes dispositions écrites pour le fonctionnement sûr et régulier de l'ascenseur.

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

Le conseil de gérance délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du président de la Réunion est prépondérante.

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

Article 70. - Le gérant est élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir parmi les co-propriétaires ou en dehors d'eux.

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

Article 71. - Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, du service d'eau chaude et de tous autres appareillages communs.

Il surveille le concierge, lui donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations ur-

gentes et, sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables mais non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

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

Article 72. - Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble.

Article 73. - Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport au Conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Article 74. - Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale et les soumet à son approbation et reçoit décharge, s'il y a lieu. Il présente trimestriellement ses comptes à chacun des co-propriétaires. Une provision sera versée au gérant par les co-propriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de la provision est fixé par l'assemblée.

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

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

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

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

Durant la carence du défaillant, les autres co-propriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs. Si l'appartement du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire, le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté; idem en cas de location de la cave.

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

SECTION X. - CHARGES COMMUNES. -

Article 75. - De même que les charges d'entretien et de réparations des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs, sont supportées par les co-propriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes. Telles sont les dépenses de l'eau, de gaz et de l'électricité, pour l'entretien des parties communes et des locaux du concierge, le salaire du concierge et les versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat et d'entretien et de remplacement du matériel mobilier commun, boîtes à ordures, et ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, l'entretien des jardinets à rue, le salaire du gérant, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance, et coetera Les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour l'ascenseur, l'abonnement d'entretien de celui-ci et les réparations, tout ce qui concerne le chauffage central et le service de l'eau chaude, et coetera

Toutefois, les appartements du rez-de-chaussée ne devront pas contribuer aux charges d'entretien et de réparation à l'ascenseur, et dans la consommation du courant électrique pour l'ascenseur, qu'à concurrence de trente pour cent de leurs droits communs.

Les garages ne devront pas contribuer aux frais d'entretien et de réparations de l'ascenseur, ni dans la consommation d'électricité pour l'ascenseur.

Monsieur et Madame Durbresse-Demortier souscriront eux-mêmes les contrats pour la livraison du mazout, et ce, pour la première fois seulement.

Article 76. - Les consommations individuelles de l'eau, du gaz et de l'électricité, et tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Article 77. - La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des co-propriétaires.

SECTION XI. - DISPOSITIONS GÉNÉRALES. -

Article 78. - Si un litige survient entre les co-propriétaires et le gérant, ou s'il surgit des difficultés autres

que celles dont la solution appartient, en vertu du règlement de co-propriété, et d'ordre intérieur, à l'assemblée générale, celle-ci sera d'abord saisie en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, le litige sera déféré à un arbitre conformément à la clause compromissoire inscrite dans l'acte de base.

Article 79. - Le présent règlement de co-propriété sera transcrit avec le présent acte. Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui en feront la demande. Le présent règlement devra être transcrit entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété et de jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés qui s'engagent à le respecter étant subrogés de plein droit dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise, faute de quoi domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même, loge du concierge;

Fait à Bruxelles

Approuvé la rature
de deux mots et cinq
autres nuls.

M.D.
LG
h

M. Daubese *L. Lambert*

[Signature]

Co-propriétaires

[Signature]