100 F
500 F

Expédition.

265 Acte de base 25. 3. 1964.

BELGIQUE 50 F. BELGIE

D 79679

L'an mil neuf cent soixante quatre.

Le vingt cinq mars

Par devant nous, Maître Robert PHILIPS, notaire à Koekelberg,

ONT COMPARU:

1.- La "COMPAGNIE IMMOBILIERE de BELGIQUE", société anonyme, établie à Bruxelles, Place Surlet de Chokier, 16, inscrite au registre du commerce de Bruxelles, sous le numéro 25.847,

Constituée par acte reçu par le notaire Vanderlinden, ayant résidé à Bruxelles, le neuf juillet mil huit cent soixante trois, autorisée par Arrêté Royal du vingt trois du même mois, et dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu suivant procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, en date du quatre avril mil neuf cent soixante deux, tenue devant le notaire Englebert, à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt huit du même mois, sous le numéro 9.825,

Ici représentée, conformément à l'article 35 des statuts, par son administrateur-délégué, Monsieur Edouard VAN DOORSLAER de ten RYEN, docteur en droit, demeurant à Hamme, agissant en vertu des pouvoirs lui conférés par le conseil d'administration du trente décembre mil neuf cent cinquante deux, publiés aux annexes du Moniteur belge du seize janvier mil neuf cent cinquante trois, sous le numéro 1.048;

2.- Monsieur Juul-Jan-Franz-Hubert-Maria VAN GINDERACHTER, architecte, né à Asse, le trois novembre mil neuf cent vingt et un, et son épouse qu'il assiste et autorise, Dame Angèle-Léonie-Stéphanie MATTHIJS, sans profession, née à Lede, le trente août mil neuf cent vingt cinq, demeurant ensemble à Asse, chaussée de Bruxelles, 206,

Premier feuillet

Les époux VAN GINDERACHTER-MATTHYS, mariés sous le régime de la communauté légale de biens, aux termes de leur contrat de mariage, reçu par le notaire De Smet, à Asse, le premier octobre mil neuf cent quarante sept;

Lesquels comparants ont exposé ce qui suit:

La COMPAGNIE IMMOBILIERE de BELGIQUE est propriétaire du bien suivant:

Commune de KOEKELBERG

Un terrain à bâtir, sis à front de l'avenue de la Basilique, numéro 385, où il présente une façade de quatorze mètres, cadastré ou l'ayant été section A, partie des numéros 26 c et 40 i 9 pour quatre ares septante sept centiares vingt six dixmilliares, suivant plan avec procès-verbal de mesurage, dressé par Monsieur Emile Ryckaert, géomètre-expert immobilier, demeurant à Bruxelles, en date du dix sept février mil neuf cent soixante quatre, lequel plan demeurera ci-annexé, après avoir été signé "ne varietur" par les comparants et nous, notaire.

ORIGINE de PROPRIETE

La COMPAGNIE IMMOBILIERE de BELGIQUE a déclaré être propriétaire du terrain prédécrit pour l'avoir acquis de la Société Anonyme du Quartier Léopold II (en liquidation), suivant acte reçu par le notaire De Doncker, à Bruxelles, le vingt six septembre mil neuf cent vingt huit, transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles, le huit novembre suivant, volume 1658 numéro 26.

Par acte du notaire soussigné, en date de ce jour, la COMPAGNIE IMMOBILIERE de BELGIQUE, comparante sub 1, a accordé aux époux VAN GINDERACHTER-MATTHYS, comparants sub 2, l'autorisation de bâtir et a renoncé au droit d'accession lui appartenant.

Le dit acte contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites:

" Le terrain prédésigné est quitte et libre de tou-
" tes dettes ou charges privilégiées ou hypothécaires
" quelconques; il est abandonné pour les constructions
" dans l'état où il se trouve, avec toutes ses servitu-
" des actives et passives, apparentes ou occultes, con-
" tinues ou discontinues, sans garantie quant à la natu-
" rue du sol ni du sous-sol.

" Le présent terrain est occupé avec la qualifi-
" cation formelle de terrain à bâtir, par Madame Veuve
" Hubrecht et Monsieur Schailquin, auxquels la prénom-
" mée d'une part a signifié renon par lettre recomman-
" dée datée du vingt six février dernier.

" Si Monsieur et Madame VAN GINDERACHTER, prénommés,
" font usage de cette faculté de construire un bâtiment,
" ils seront tenus de soumettre préalablement les plans
" de la construction à l'approbation de la COMPAGNIE IM-
" MOBILIERE DE BELGIQUE, en double exemplaire, et devront
" se conformer aux conditions suivantes:

"L'immeuble à ériger comportera un rez-de-chaussée et six
" étages minimum et neuf étages maximum, composés d'ap-
" partements résidentiels, à l'exclusion de tout autre
" usage.

" La façade à rue devra présenter un caractère ar-
" chitectural et distingué d'aspect. Seules des briques
" de parement, soigneusement rejointoyées, et des pier-
" res naturelles pourront y être utilisées. Les avant-
" corps seront construits avec les mêmes matériaux. La
" façade postérieure sera en briques rouges soigneuse-
" ment maçonnées et rejointoyées. Les parties de la cons-
" truction dépassant la toiture, telles les cheminées, de-

Deuxième feuillet

" vront être construites en briques de parement soigneu-
" sement maçonnées et rejointoyées.

" Les murs latéraux de la construction proprement
" dite, à établir sur sol mitoyen, devront être exécutés
" en maçonnerie de brique.

" Les murs séparatifs des jardins et des cours se-
" ront construits en briques rouges rejointoyées sur cha-
" que face et couverts de tuiles faitières vernissées.
" Aucune partie des murs ou pignons ne pourra être visi-
" ble de la rue ni des jardins si elle n'est ornementée
" et soigneusement parachevée.

" La construction de tout arrière-bâtiment quelcon-
" que est interdite, à l'exception de boxes pour garage
" d'automobiles à usage privé, dont la hauteur ne pourra
" dépasser trois mètres au-dessus du niveau naturel du
" sol.

" Jusqu'au moment où sera entreprise la construc-
" tion du bâtiment, le terrain pourra être affecté à une
" culture potagère, à l'exclusion de toute autre utili-
" sation.

" Il est interdit d'établir sur ce terrain ou dans
" les bâtiments qui y seront construits, aucun commerce
" ou industrie quelconques comportant ou non l'emploi de
" force motrice. Il est également interdit d'y établir,
" à moins d'autorisation spéciale, tant de la COMPAGNIE
" IMMOBILIERE de BELGIQUE que des autorités compétentes,
" aucun commerce, industrie ou négoce qui soit de nature
" à incommoder les voisins par insalubirté ou autrement,
" notamment aucun dépôt, magasin ou débit de boisson,
" houille, chaux, et en général, aucune des industries
" mentionnées au tableau du classement annexé à l'Arrê-
" té Royal du quinze mai mil neuf cent vingt trois sur

0797581

troisième feuillet

" la police des établissements dangereux, insalubres et in-
" commodes et aux Arrêtés qui ont modifié celui-ci.

" Cette interdiction, ainsi que les stipulations
" de bâtisse, stipulées ci-avant, sont établies dans l'in-
" térêt exclusif de la COMPAGNIE IMMOBILIERE de BELGIQUE,
" sans que nul autre puisse s'en prévaloir.

" En cas de levée totale ou par quotités indivises
" de l'option d'achat décrite ci-après, les soussignés d'au-
" tre part s'engagent à commencer à construire l'immeuble
" prédécrit endéans les deux ans et à l'achever endéans
" les trois ans de la signature de l'acte authentique de
" vente.

" En cas d'infraction aux stipulations relatives à
" la construction ou aux autres dispositions de la présen-
" te convention, les soussignés d'autre part s'engagent,
" tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants-droit éven-
" tuels, à payer à la COMPAGNIE IMMOBILIERE de BELGIQUE,
" par infraction, une indemnité égale à dix pour cent du
" montant du prix total fixé par la convention d'option
" d'achat stipulée ci-après, sans entendre exclure par là
" tous autres dommages et intérêts éventuels, le tout sans
" qu'aucune signification ni mise en demeure préalable ne
" soient nécessaires.

" Si les soussignés d'autre part font usage de la
" faculté de construire, ils feront établir, à leurs frais,
" devant la façade du terrain, objet des présentes, un
" trottoir, selon les prescriptions des autorités compé-
" tentes, conformément aux règlements communaux en ce qui
" concerne l'accès aux égoûts de la rue et clôtureront le
" terrain au moyen de murs en briques à établir sur sol
" mitoyen.

" Ils ne pourront exiger de la soussignée d'une part
" le paiement de la mitoyenneté de ces murs, sauf pour
" le cas où cette dernière en ferait usage en y appuyant
" des bâtisses.

" Ils auront à bonifier à qui de droit et suivant
" coutumes, la mitoyenneté des murs voisins existants.

" La soussignée d'une part se réserve le droit ex-
" clusif d'utiliser les pignons de la construction qui
" serait érigée sur le terrain susdit pour l'apposition
" d'affiches publicitaires.

" Nonobstant les stipulations qui précèdent, tou-
" te construction à élever sur le terrain ci-avant men-
" tionné, devra être établie suivant les règlements et
" coutumes de la commune de Koekelberg et des autorités
" compétentes.

" Toutes contestations qui pourraient être soule-
" vées par les propriétaires voisins au sujet de cette
" construction et des éventuels ouvrages ou plantations
" sur lesquels portent les présentes renonciation au
" droit d'accession et autorisation de bâtir, devront
" être vidées par les soussignés d'autre part, à leurs
" frais, risques et périls, sans intervention de la sous-
" signée d'une part, ceux-ci assumant pour eux seuls les
" condamnations qui pourraient être prononcées à ce su-
" jet, même si elles étaient prononcées contre la sous-
" signée d'une part en sa qualité de propriétaire du ter-
" rain.

" Ces constructions, plantations et ouvrages ne
" sont de toute façon autorisés que dans la mesure et
" sous les conditions décrites dans la présente conven-
" tion. "

BELGIQUE 50 F. BELGIE

D 797582

Les futurs acquéreurs d'appartements seront subrogés dans tous les droits et obligations de ces stipulations, pour autant qu'elles soient encore d'application.

Cet exposé fait, les comparants nous ont requis de dresser l'acte de base de l'immeuble à appartements à ériger, immeuble qu'ils divisent en appartements et garages qui le constituent, de manière telle que les comparants puissent disposer séparément de chacun d'eux, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, ou les grever de droits réels.

Chacun de ces appartements et garages constitue une propriété distincte, avec, comme accessoire, une fraction des parties communes d'un usage commun à ces diverses propriétés.

Les comparants nous ont en outre requis d'acter ce qui suit:

A/ CONSTRUCTION de l'IMMEUBLE à APPARTEMENTS MULTIPLES

Les comparants construiront sur le fonds prédécrit un immeuble à appartements multiples, dénommé "Résidence RAPALLO", dont le statut immobilier suit et qui comprendra outre deux sous-sols, un rez-de-chaussée et neuf étages au-dessus du rez-de-chaussée, plus amplement décrits au dit statut immobilier.

B/ ETABLISSEMENT des SERVITUDES

Les comparants déclarent constituer à titre de servitude perpétuelle, au profit et à charge de tous et de chacun des biens privatifs dont l'immeuble est constitué, le passage de toutes canalisations, des gaines et conduits de cheminée nécessaires à l'exécution et à l'achèvement des locaux supérieurs et inférieurs.

C/ PLANS et DESCRIPTIONS

Les plans de l'immeuble ont été dressés par Monsieur

Lecb. 2/
Renvoi approuvé
Quatrième feuillet

VAN GINDERACHTER, prénommé.

Ces plans ont été soumis à l'approbation des services compétents.

Les copies de ces plans, tous détaillés ainsi qu'il suit, demeureront ci-annexées, après avoir été signées "ne varietur" par les comparants et nous, notaire, et revêtues de la mention d'annexe.

- LE PLAN NUMERO UN renseigne:

A) le plan d'implantation.

B) le plan des appartements sis au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième et neuvième étages; on y remarque:

a) des parties communes, teintées en vert, étant: palier, cage d'ascenseur, cage d'escaliers et ces derniers, cheminées de ventilation, cheminées des deux feux et des vide-poubelles;

b) des parties privatives:

- teintées en orange, étant un appartement type G/2, comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall avec placard, cuisine avec vide-poubelle, living, hall de nuit avec placard, salle de bains avec placard, water-closet, une chambre avec deux placards et une chambre avec terasse et armoire murale;
- en copropriété et indivision forcée: les quarante neuf/millièmes des parties communes, y compris le terrain prédécrit;

- teintées en jaune, étant un appartement type D/2, comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall avec placard, cuisine avec vide-poubelle, living, hall de nuit avec placard, salle de bains avec placard, water-closet, une chambre avec deux placards et une chambre avec terrasse et armoire murale;
- en copropriété et indivision forcée: les quarante neuf/millièmes des parties communes, y compris le terrain prédécrit;

C) le plan de la toiture, étant partie entièrement commune.

- LE PLAN NUMERO DEUX renseigne:

A- le plan du deuxième sous-sol; on y remarque:

a) des parties communes, teintées en vert, étant: partie du couloir de passage vers cour et garages, la cour elle-même et la cage d'ascenseur;

b) des parties privatives, teintées en orange et en jaune, étant:

huit garages, numérotés de 1 à 8 inclus, comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le garage proprement dit avec sa porte d'entrée;
- en copropriété et indivision forcée: les six/millièmes des parties communes, y compris le terrain prédécrit;

B- le plan du premier sous-sol; on y remarque:

a) des parties communes, tentées en vert, étant: partie du couloir de passage vers cour et garages du deuxième sous-sol;

partie du couloir de passage vers cour et garages du premier sous-sol;

la cour elle-même, un grand dégagement, la cage d'ascenseur, la cage d'escaliers et ces derniers, la chaufferie avec la chaudière et le boiler, la chambre des compteurs;

Troisième feuillet

b) des parties privatives, teintées en orange, jaune et bleu, étant:

1°) six garages, numérotés de 9 à 14 inclus, comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le garage proprement dit avec sa porte d'entrée;
- en copropriété et indivision forcée: les six/millièmes des parties communes, y compris le terrain prédécrit;

2°) dix neuf caves, numérotées de 1 à 19 inclus; chacune de ces caves est destinée à dépendre de la partie privative des appartements dont l'immeuble est principalement constitué.

C- le plan du rez-de-chaussée; on y remarque:

a) des parties communes, teintées en vert. étant: zône de non-bâtisse, hall d'entrée, local dénommé au plan dépôt, dégagement avec deux placards, la cage d'ascenseur, la cage d'escaliers et ces derniers, les passages vers les premier et deuxième sous-sols, la conciergerie, comprenant hall avec placard, salle de bains, water-closet, cuisine, living, chambre avec terrasse et armoire murale;

b) des parties privatives, teintées en jaune, étant: le garage numéro 15, comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le garage proprement dit avec sa porte d'entrée;
- en copropriété et indivision forcée: les six/millièmes des parties communes, y compris le terrain prédécrit;

c) des parties privatives, teintées en orange, étant: un appartement, comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall avec deux placards et vide-poubelle, salle de bains, water-closet, cuisine, living, chambre avec terrasse et armoire murale;
- en copropriété et indivision forcée: les vingt huit/millièmes des parties communes, y compris le terrain prédécrit;
- LE PLAN NUMERO TROIS renseigne:
  - A. la description de la façade principale,
  - B. la coupe transversale,
  - C. la description de la façade arrière.

Les comparants font remarquer qu'ils se réservent expressément la faculté de modifier les plans de l'immeuble, ainsi que les quotités ci-dessus visées et dont la description figure supra, plus spécialement de modifier la disposition des chambres des étages, en augmentant ou diminuant leur nombre.

Dans cette hypothèse, un appartement du premier au neuvième étage, avec:

a) trois chambres ou lieu de deux comprendra les cinquante cinq/millièmes des parties communes, y compris le terrain prédécrit;

b) une chambre au lieu de deux comprendra les quarante trois/millièmes des parties communes, y compris le terrain prédécrit.

Afin d'éviter toute erreur relativement à ce qui précède, chaque appartement vendu sera désigné de la manière suivante:

- le premier chiffre désignera l'étage,
- la lettre G ou D qui suivra, désignera respectivement l'appartement gauche ou droit en regardant la façade principale,

Quatrième feuillet

- le dernier chiffre désignera le nombre de chambres qui en dépendent.

STATUT IMMOBILIER

Les comparants ont fait établir un règlement général de copropriété, destiné à régir l'immeuble, dont ils déclarent opérer la division en appartements et garages; la création juridique de ces diverses propriétés privatives fait naître des parties communes inséparablement unies à ces divers fonds distincts.

Ces parties communes sont divisiées en mille/millièmes (1.000/1.000e). Elles sont attribuées à chacune de ces propriétés distinctes et en dépendent en quote-parts idéales, ainsi qu'il est fixé au présent acte et à son annexe, qui en fait partie intégrante, le règlement de copropriété.

Ce règlement de copropriété sera transcrit avec le présent acte, de manière à le rendre opposable aux tiers. Le règlement de copropriété oblige les comparants propriétaires originaires de tous les éléments composant l'immeuble. Il oblige également les acquéreurs à tous titres des comparants.

Tous actes translatifs et déclaratifs, ayant pour objet les éléments privatifs, en propriété ou en jouissance, y compris les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de l'acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a été signé "ne varietur" par les comparants et le notaire soussigné et demeurera ci-annexé.

- RESERVE de MITOYENNETE ——— Les comparants se réservent le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, partie commune, des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre aux comparants de toucher à leur profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, les comparants ont le droit de procéder seuls au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour les comparants ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Si, pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugé souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages-intérêts.

ELECTION de DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leur siège et demeure sus indiqués.

ETAT CIVIL

Au vu des pièces requises par la loi, le notaire

7 lect. 2/
Renvoi devant servir traité
Spécial.

Septième feuillet

soussigné certifie l'exactitude des énonciations d'état civil des comparants telles que dessus.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles

Date que dessus.

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

Déclaration

Il est bien entendu que la Société comparante qui n'est encore qu'en point acte, qu'en sa qualité de propriétaire du sol, le renvoi approuvé.

Enregistré à Molenbeek II, le 6 avril 1964

Rôles Renvois ; Vol. 86 Fol. 6 Case 6

Reçu Cent francs

100 fr.

Le Receveur,

KINNAER

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE, relatif à l'IMMEUBLE SIS à KOEKELBERG, avenue de la Basilique, 385, dénommé - "Résidence RAPALLO".

Chapitre I. - EXPOSE GENERAL

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

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits actuels ou futurs.

Elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel ne sera opposable aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

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 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 détermine.

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

Premier feuillet

Article 3. - Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement de copropriété ou statut immobilier.

Chapitre II. - STATUT de l'IMMEUBLE

- Section 1 - Copropriété indivise et Propriété privative

Article 4. - L'immeuble comporte des parties privatives,

dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et des parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les propriétaires, chacun pour une fraction. Les propriétés privatives sont dénommées appartements avec caves et garages.

Article 5. - Les parties communes sont divisées en mille/millièmes, attribués aux appartements et garages dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Article 6. - Tableau indiquant les quotités des parties communes, jointes à chacun des éléments privatifs de l'immeuble.

Immeuble comportant: deuxième sous-sol, premier sous-sol, rez-de-chaussée, premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième et neuvième étages;

- Deuxième sous-sol (plan numéro 2)
  huit garages numérotés de 1 à 8 inclus, comprenant chacun six/millièmes indivis, soit ensemble quarante huit/millièmes - 48/1000e
- Premier sous-sol (plan numéro 2)
  a) dix neuf caves numérotées de 1 à 19 inclus; ces caves ne possèdent aucune quotité des parties communes distinctes de celles de l'appartement dont elles sont une dépendance;
  b) six garages numérotés de 9 à 14 inclus, comprenant chacun six/millièmes indivis, soit ensemble trente six/millièmes - 36/1000e
- Rez-de-Chaussée (plan numéro 2)
  a) un appartement comprenant vingt huit/millièmes indivis - 28/1000e
  b) le garage numéro 15, comprenant six/millièmes indivis - 6/1000e
- Etages 1 à 9 (plan numéro 1)
  A chaque niveau deux appartements comprenant

Deuxième feuillet.

. chacun quarante neuf/millièmes indivis, soit
ensemble pour les neuf étages: huit cent quatre-vingtdeux/millièmes des parties communes - 882/1000e

Ensemble pour l'immeuble: mille/millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit. 1000/1000e

=========

La répartition des quotités communes, afférentes à chaque appartement, pourra être modifiée en fonction du nombre de chambres appartenant à chaque propriétaire sans toutefois que le total des parties communes, attribué aux différents appartements d'un même étage, puisse être modifié.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et garages, notamment par suite des modifications ou transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des mille/millièmes, telle qu'elle est établie ci-avant, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des propriétaires.

Cependant, si deux ou plusieurs appartements, caves ou garages, se trouvant au même niveau, étaient réunis en un seul appartement, cave ou garage, les quotités afférentes à chacune des parties réunies seront additionnées.

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

Dans ce dernier cas, les quotités dans les parties communes seront revisées au prorata. Il sera permis, après avoir réuni deux appartements, caves ou garages, de les rediviser à nouveau suivant le modèle du type normal ci-avant déterminé. Les comparants se réservent cependant le droit de diviser chaque étage en un nombre d'appartements qu'ils jugeront utile pour la vente, sans avoir à obtenir l'approbation de

troisième feuillet

l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est toutefois entendu que les quotités indivises initiales, qui ont été attribuées ci-avant aux parties privatives formant l'ensemble d'un étage, ne subiront aucun changement par étage, la quotité indifise afférente à la partie vendue, suivant de nouveaux plans qui seraient établis, sera fixée au moment de la vente uniquement dans l'acte de vente.

Au cas où une ou plusieurs pièces seraient prélevées sur un appartement pour être jointes à l'appartement voisin, les quotités afférentes aux dites pièces seront réunies aux quotités de cet appartement.

Article 7. - Les parties communes de l'immeuble, comportant notamment le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutre, hourdis, etc...), les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons (mais non les garde-corps), les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature: eaux, gaz, électricité, tout-à-l'égoût, trottoirs, la cave des compteurs, gaine de passage des tuyauteries, l'aboutissement des cheminées et les cheminées extérieures, l'entrée avec sa porte, le hall d'entrée, la cage d'escaliers avec les escaliers et paliers, les menuiseries dans les dégagements, les dégagements, l'ascenseur, sa trémie et machinerie, la chaufferie avec la chaudière, son brûleur et ses accessoires, l'installation des canalisations du chauffage central (les radiateurs et canalisations du chauffage central, se trouvant à l'intérieur d'un local privatif sont choses privatives, mais il ne peut y être apporté de modifications qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale, statuant à la simple majorité des voix présentes ou représentées et aux conditions fixées par cette assemblée), le toit ou la terrasse au-dessus du neuvième étage avec ses canalisations, gouttières et descentes d'eaux pluvia-

les, l'appartement du concierge, comprenant hall avec placard, living, cuisine, salle de bains, water-closet, chambre avec terrasse et armoire murale, 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 communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Article 8. - Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, caves et garages dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

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

Article 9. - Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement avec cave(s) et, éventuellement, un garage (à l'exclusion des parties communes), notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement avec leur soutènement immédiat et connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons extérieures, les portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements, caves et garages, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatrices intérieures des appartements, caves et garages se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, les radiateurs, soit en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement, de la cave ou du garage et qui est à son usage exclusif et, en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative, mais est exclusivement à son usage,

Dépuisième feuillet

(par exemple les conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité et des téléphones, etc...).

Article 10. - 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.

A ce sujet il est rappelé ici les dispositions de statut réel particulier des biens ci-après:

- a) dix neuf caves, numérotées de 1 à 19 inclus.

Chacune de ces caves constitue une propriété distincte. Une cave ne peut être la propriété d'une personne qui n'est pas propriétaire d'un appartement de l'immeuble. Une cave ne peut être donnée en location ou concédée en jouissance isolément et ne peut être occupée que par des personnes propriétaires ou locataires d'un appartement dépendant de l'immeuble.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en une seule cave, en abattant la cloison qui les sépare, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble;

- b) les cours derrière l'immeuble: le sol de ces cours est propriété commune.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera les dispositions intérieures de ses locaux privés, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents ou inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires et avec l'autorisation préalable et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Article 11. - Les travaux de modifications aux choses communes intérieures et ne concernant pas le gros oeuvre ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité

des trois/quarts des voix, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 12. - Rien en ce qui concerne le style et l'armonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des voix. Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements, caves et garages, des fenêtres, garde-corps et toutes autres parties de l'immeuble visibles de l'extérieur et même en ce qui concerne la peinture.

Article 13. - Les propriétaires pourront établir des persiennes et autres dispositifs de protection. Ils devront être de modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privés d'appareils de radio ou de télévision et en user de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.

Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble, exception faite pour la radiodistribution.

Article 14. - Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale de pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons contiguës. 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.

Septième feuillet.

- Section 2 - Service et Administration de l'Immeuble

Article 15. - Il est établi dans l'immeuble un concierge, chargé de la garde et de l'entretien du bâtiment.

Article 16. - Il est fait appel, par l'assemblée générale, aux soins 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 millièmes en remplit les fonctions; en cas d'égalité des droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'eux.

Article 17. - L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 18. - L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués. L'assemblée générale oblige, par ses délibérations et décisions, tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

Article 19. - 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 convoque.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, 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 tous cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant au moins le quart des quotités dans les parties communes.

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

Article 20. - Les convocations sont faites huit jours au moins et quinze jours au plus à l'avance par simple lettre.

La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire.

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 francs au moins et de dix jours au plus.

Article 21. - L'ordre du jour est indiqué par celui qui convoque; tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation.

Les délibérations ne peuvent porter que sur des points portés à l'ordre du jour; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris ensuite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire, à moins que tous les copropriétaires soient présents.

Article 22. - L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires. Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative, mais non délibérative.

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

Chaque propriétaire peut se faire représenter par un mandataire, qui peut être: 1) un copropriétaire, 2) le conjoint du propriétaire, 3) les parents en ligne directe, ses alliés ou collatéraux jusqu'au deuxième degré inclus, 4) un locataire d'une partie privative, 5) le gérant non copropriétaire, 6) toute personne désignée par le copropriétaire.

Le mandat doit être écrit et stipuler expressément s'il s'agit d'un mandat 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 trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative, mais ils devront élire 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 devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article 23. - L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle déterminera à la majorité des voix, son Président et deux Assesseurs, formant ainsi le "Conseil de Gérance".

Le Conseil de Gérance est dès lors composé du président, assisté des deux assesseurs et à défaut de ces deux derniers, du président assisté de deux propriétaires ayant le plus grand nombre de millièmes et, en cas d'égalité, aux plus âgés d'entre eux.

Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes; en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents. Les décisions du conseil de gérance 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.

Dixième feuillet.

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

Lorsque l'unanimité des voix est requise, elle ne doit pas s'entendre à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale, mais à l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition que dans la deuxième convocation il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, 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-oeuvre ou aux choses communes, ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent l'unanimité.

Article 25. - Les propriétaires disposent d'autant plus de voix qu'ils ont de millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Article 26. - Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq cents/millièmes (500/1000e).

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 valablement, quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à l'unanimité des voix.

Troisième feuillet.

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 copropriétaires, et le président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives; ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, en formulant leurs propositions.

Trimestriellement le gérant doit faire parvenir à chaque propriétaire un compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du conseil de gérance les erreurs qu'ils pourraient constater dans ces comptes.

Article 28. - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits dans un registre spécial et signés par les copropriétaires ou leurs mandataires.

Tout copropriétaire peut demander de consulter les registres des procès-verbaux et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour leur conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

- Section 3 - Répartition des Charges et des Recettes communes

A/ Dépenses

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

Article 30. - Le régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sans aucune exception autre que celles prévues ci-après pour l'ascenseur, le chauffage central et la distribution d'eau chaude.

Article 31. - Les frais et dépenses relatifs à la consommation de l'ascenseur seront répartis comme suit:

- Rez-de-chaussée: douze/trois cent trente sixièmes,
- premier étage : chacun seize/trois cent trente sixièmes,

- deuxième étage: chacun seize/trois cent trente sixièmes,
- troisième étage: chacun seize/trois cent trente sixièmes,
- quatrième étage: chacun dix huit/trois cent trente sixièmes,
- cinquième étage: chacun dix huit/trois cent trente sixièmes,
- sixième étage : chacun dix huit/trois cent trente sixièmes,
- septième étage : chacun vingt/trois cent trente sixièmes,
- huitième étage : chacun vingt/trois cent trente sixièmes,
- neuvième étage : chacun vingt/trois cent trente sixièmes.

Tous les autres frais concernant l'ascenseur sont supportés par chaque appartement, à concurrence d'un/dix neuvième. Toutes les autres parties privatives ne supporteront pas la charge de l'ascenseur.

Article 32. - L'immeuble est pourvu d'un système de chauffage central avec circulation d'eau chaude, muni de compteurs individuels. Les copropriétaires ou éventuellement leurs locataires, ont l'obligation de se servir du dit chauffage, ainsi que de la distribution d'eau chaude.

Il existe également une distribution d'eau chaude, munie de compteurs volumétriques individuels de consomation.

Les charges relatives au chauffage commun et à la distribution d'eau chaude, établies séparément, comprennent:

a) les combustibles,
b) la force motrice,
c) les frais d'entretien de la chaudière, du brûleur et de leurs accessoires,
d) les frais de ramonage de la cheminée,
e) les charges relatives à la distribution d'eau chaude comprennent également le coût de l'eau froide, suivant le tarif en vigueur.

Vingt cinq pour cent (25%) des charges du chauffage central et de la distribution d'eau chaude seront répartis entre les copropriétaires ou éventuellement les locataires des appartements, à concurrence d'un/dix neuvième pour cha-

que appartement.

Les septante cinq pour cent (75%) restants seront répartis comme suit:

a) pour le chauffage: selon les indications des compteurs de débit ou volumétriques,

b) pour l'eau chaude: selon les indications des compteurs volumétriques.

Les frais pour l'entretien des compteurs seront répartis entre les copropriétaires ou leurs locataires éventuels proportionnellement au nombre de compteurs.

Les consommations d'eau et d'électricité des garages seront reprises par leurs compteurs propres.

Article 33. - Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

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

Article 34. - Réparations urgentes - Le gérant à pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

Article 35. - Réparations indispensables, mais non urgentes - Ces décisions sont prises par le Conseil de Gérance.

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

Article 36. - Réparations non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration - Ces travaux devront être demandés par des propriétaires possédant au moins un/quart des voix de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

huitième feuillet

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 si elle s'engage à en supporter intégralement la dépense.

Une modification du système de chauffage peut être votée à une majorité des trois/quarts des voix et sera obligatoire pour tous.

Article 37. - Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, tout entretien, nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juin au quinze septembre. Ils doivent être avisés de cette visite au moins quarante-huit heures à l'avance par les soins du gérant; exception faite toutefois pour les cas d'urgence.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leurs locaux privés à un mandataire, habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du gérant ou du concierge, de manière à pouvoir accéder aux locaux privés en cas d'urgence non contestable.

Le gérant devra rendre compte à la prochaine assemblée générale et au propriétaire intéressé. Les articles 1371 à 1375 inclus du Code civil sont applicables au gérant et aux personnes qui se sont introduites dans l'appartement.

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

B/ Impôts

Article 38. - A moins que les impôts, relatifs à l'immeuble, ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes et répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Article 39. - La responsabilité du fait de l'immeuble (arti-

cle 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, sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 40. - Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

C/ Recettes

Article 41. - Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire, dans la proportion de sa part dans les parties communes, déterminée par l'article 6.

- Section 4 - Assurances et Reconstruction

Article 42. - L'assurance, tant des choses privées, à l'exception des meubles, que des choses communes, sera faite à la même Compagnie, par tous les copropriétaires, par les soins du gérant.

Cette assurance est prise contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, tempêtes et chutes d'avions, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes et les risques à déterminer par l'assemblée générale.

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

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours chaque fois qu'il 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 de-

meure, les signer valablement à leur place.

Article 43. - Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 44. - Chacun des copropriétaires est tenu de faire assurer son mobilier et le recours éventuel des voisins à une Compagnie de son choix.

Le gérant peut demander communication de la copie de cette police et exiger que lui soient présentées les quittances afférentes aux primes à payer par anticipation.

Article 45. - Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie, ou plus généralement du chef de toute autre raison, personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 46. - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police d'assurance seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale et à la charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Toutefois, 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 47. - L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

1- 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 gé-

Huitième feuillet.

rant, à charge de tous les copropriétaires, dans la proportion de leur part dans les charges communes, 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 leur part dans les parties communes.

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de la date 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 le 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, de céder à ceux-ci, dans le mois de la décision de cette assemblée, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts, nommés par le Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départa-

ger.

En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon. Les frais d'expertise seront supportés par les parties en présence, chacune pour moitié.

Le prix de cession sera payé:

- un/tiers au comptant et le surplus des deux/tiers d'année en année, à raison d'un/tiers chaque année, avec les intérêts au taux légal payable en même temps que chaque fraction de 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 les quotités dans la superficie.

Article 48. - a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété privée, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à la charge d'en supporter la surprime, sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

b) Les copropriétaires 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 personnelle, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

Article 49. - Une assurance sera contractée par les soins du

gérant pour garantir la responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil).

Cette assurance garantira non seulement la responsabilité civile pouvant incomber collectivement aux copropriétaires ou locataires, mais également celles pouvant incomber personnellement à l'un ou à plusieurs d'entre eux.

Cette assurance prévoiera que seront considérés comme tiers à l'égard de la masse, les copropriétaires, ainsi que les membres de leur famille, y compris le conjoint, les ascendants et descendants, leurs dommestiques, préposés et salariés.

Une assurance pour la réparation des dommages résultant des accidents du travail, survenant à toute autre personne employée dans l'immeuble pour compte commun, sera également souscrite par les soins du gérant, ainsi qu'une assurance couvrant la responsabilité pouvant incomber du fait de ce personnel (article 1384 du Code civil).

Article 50. - Les primes de ces diverses assurances seront payées par le gérant et remboursées à ce dernier par les propriétaires, chacun payant dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

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

Les premiers contrats d'assurance seront souscrits par les comparants. Les propriétaires seront tenus de reprendre les dits contrats pour le temps restant à courir au moment de leur acquisition et à payer les primes dès leurs plus prochaines échéances.

Chapitre III - REGLEMENT d'ORDRE INTERIEUR

Article 51. - Il est arrêté entre tous les copropriétaires 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 devront figurer à leurs dates 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.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène 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 1 - Entretien

Article 52. - Les travaux de peinture aux façades, exception faite pour le vernissage incolore, tant devant que derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

En ce qui concerne les peintures de l'extérieur des portes d'entrée de chacun des appartements, caves et garages, les propriétaires respectifs de chacun d'eux devront au préalable demander l'as timent du gérant de l'immeuble.

Article 53. - Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré, s'il en est fait usage.

Ils devront en justifier au gérant.

- Section 2 - Aspect

Article 54. - Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades et aux balcons, ni enseigne ni réclame, garde-manger, linge, ni autre objet. Le placement d'un garde-manger ou autres objets est autorisé sur les terrasses en façade postérieure. Les fenêtres seront obligatoirement garnies de rideaux flous tombant sur toute leur hauteur et largeur, à l'exclusion de toutes autres garnitures.

- Section 3 - Ordre Intérieur

Article 55. - Les copropriétaires ne pourront scier, casser ni 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 dix heures.

Article 56. - Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les passages, escaliers, paliers, dégagements et l'ascenseur devront être mantenus libres de tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ni 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 sur les terrasses; éventuellement ces travaux peuvent se faire dans la cour de l'immeuble; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers, appropriés à cet effet.

Suite deuxième feuillet

Article 57. - Il ne pourra être fait dans les couloirs, dégagements et sur les paliers, aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc...

Article 58. - Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autre matière sujette à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux devront être rigides et métalliques.

Article 59. - 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 une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit par 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 générale entraînera le contrevenant au paiement de vingt francs par jour, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

- Section 4 - Moralité - Tranquillité

Article 60. - Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront habiter ce dernier bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun cas troublée par le fait de leurs visiteurs ou celui des personnes au service de ceux-ci.

Ils ne pourra être fait aucun bruit anormal. L'emploi d'instrument de musique, de poste de radiodiffusion ou de télévision et de pick-up est autorisé. Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

Suite troisième feuillet

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 ou de télévision des autres occupants de l'immeuble.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux, à l'exception de petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Toutefois, si ces moteurs ne répondent pas aux dispositions de l'alinéa précédent, ils devront être enlevés à la première demande notifiée par le gérant, sur avis du Conseil de Gérance, qui décidera à simple majorité des voix.

Article 61. - Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement, en bon père de famille, et à se conformer aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux peuvent être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

Article 62. - Les caves ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble. Elles ne pourront être occupées que par des occupants d'appartements de l'immeuble.

Article 63. - Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

- Section 5 - Chauffage Central - Service d'Eau chaude

Article 64. - Le chauffage central fonctionnera d'office du premier septembre au trente avril, sauf décision contraire du Conseil de Gérance.

La participation aux frais de chauffage est obligatoire pour tous les propriétaires et occupants, quelle que soit

l'utilisation des locaux et sera payée comme stipulé à l'article 32. Il en est de même pour les frais du service d'eau chaude.

- Section 6 - Ascenseur - Escalier de Secours

Article 65. - L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale, à la simple majorité des voix. Quant aux escaliers de secours, ils ne pourront être utilisés que dans le cas de force majeure.

- Section 7 - Destination des Locaux

Article 66. - Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce quelconque, ni métier d'artisanat.

Les locaux seront destinés à l'habitation résidentielle et non au stockage de marchandises. Ils pourront être affectés à la fois à l'habitation et à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses. Les médecins ou toute autre personne, exerçant leur profession dans l'immeuble, ne pourront troubler la jouissance des autres occupants. Toutefois, en raison de l'augmentation des visites d'ordre professionnel, la proportion des charges afférentes à la minuterie et à l'ascenseur, relative à l'appartement en question, sera susceptible d'être augmentée par décision de l'assemblée générale, contrairement aux indications des articles 6 et 31.

Les garages et caves ne peuvent servir de dépôts d'essence ou d'huiles, ni de dépôts de produits chimiques ou de matières dangereuses ou explosives.

Article 67. - Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble. Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, le hall d'entrée et les passages. Il est néanmoins permis

cinquante feuilles

d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté de celle-ci, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée, indiquant les nom et profession de l'occupant et éventuellement la firme qu'il représente.

A côté de la porte d'entrée extérieure il sera permis d'apposer une plaque du modèle agréé par l'assemblée, indiquant l'exercice d'une profession libérale; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite et l'étage qu'il occupe.

Dans l'entrée chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe. Ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

Article 68. - Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans autorisation expresse de l'assemblée générale.

La rentrée des autos pendant la nuit doit être faite avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants de l'immeuble.

- Section 8 - Concierge - Entretien

Article 69. - Un concierge sera choisi par l'assemblée générale, qui fixera sa rémunération. Il sera engagé au mois et pourra être congédié par le gérant, après avoir référé au Conseil de Gérance.

Article 70. - Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons biens tenues.

Le concierge devra notamment:

- 1) tenir en parfait état de propreté les communs, le trottoir,
2) recevoir les paquets et commissions,
3) fermer la porte d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée,
4) surveiller, entretenir le chauffage central et le niveau de combustible,

5) surveiller les entrées et sorties,
6) évacuer les ordures ménagères,
7) surveiller le fonctionnement de la citerne à mazout,
8) en principe, faire tout ce que le gérant lui commande pour le service général de l'immeuble.

Article 71. - Le concierge sera logé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet, aux frais de la communauté.

Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du gérant.

Article 72. - 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 copropriétaires.

Le concierge pourra s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, exécuter des travaux dans les parties privatives, à condition que son travail de concierge n'en souffre pas.

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

- Section 9 - Gérance

Article 73. - 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 les 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 combustibles, se fait remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assure de la qualité, de la quantité des combustibles fournis.

Il prend toutes dispositions écrites pour le fonction-

nement 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 délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions seront prises à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du président de la réunion sera prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; ce procès-verbal sera signé par les membres présents.

Article 74. - Le gérant est élu par l'assemblée générale, qui pourra le choisir parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Si le gérant est copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du secrétaire éventuel seront fixés par l'assemblée.

Article 75. - Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central et de tous autres appareils communs.

Il surveille le concierge qu'il choisit ou congédie, lui donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes, sur les ordres du Conseil de Gérance les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

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

Article 76. - Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble.

Article 77. - Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il est 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 78. - Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il y a lieu. Il présente trimestriellement ses comptes à chacun des copropriétaires.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires, pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de la provision est fixée par l'assemblée générale.

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; à 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, un intérêt au taux de six pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au jour du paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires 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 pour toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes ver-

Huit - neuvième feuillet

sées au gérant. Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

- Section 10 - Charges Communes

Article 79. - De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, dont question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leur quote-part indivise, excepté ce qui est stipulé aux articles 31 et 32 et ce qui est dit ci-avant.

Telles sont les dépenses de l'eau, du 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'entretien, d'achat et de remplacement du matériel et du mobilier communs, vide-poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du gérant, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance et les frais des diverses assurances, les frais d'éclairage des parties communes et les réparations, les grosses réparations.

Les frais relatifs au chauffage et à l'ascenseur sont répartis ainsi qu'il est stipulé aux articles 31 et 32.

Les frais de consommation du chauffage durant une période de six semaines à deux mois pour sécher l'immeuble, incombent aux propriétaires comme charge commune, répartis suivant l'article 32.

Article 80. - Les consommations individuelles du gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont à payer et supporter par chaque propriétaire.

Trentième feuillet

Article 81. - La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

- Section 11

Article 82. - En cas de désaccord entre copropriétaires et

gérant, en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété, le litige sera d'abord porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, recours au juge compétent. Les poursuites en paiement se font devant le Juge de Paix.

Article 83. - Le présent règlement général de copropriété (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, demeurera annexé à un acte de base, reçu par Maître Robert PHILIPS, notaire de résidence à Koekelberg et il sera transcrit avec le dit acte de base.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui en font la demande.

Le présent règlement devra être transcrit en entier, dans tous les actes déclaratifs ou translatifs de propriété et de jouissance, ayant pour objet un élément de l'immeuble dont question, ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés, qui s'engagent à les 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.

Signé "Ne varietur", par les parties et le Notaire soussigné, annexé à un acte de base du 25 mars 1964.

Texte et uniforme feuillets

Enregistré à Molenbeek II, le 6 avril 1964

Trans. et. ajut. Rôle 1er Renvoi ; Vol. 14 Fol. 67 Case 19

Reçu cent francs

100 fr.

Le Receveur,

HANNAER