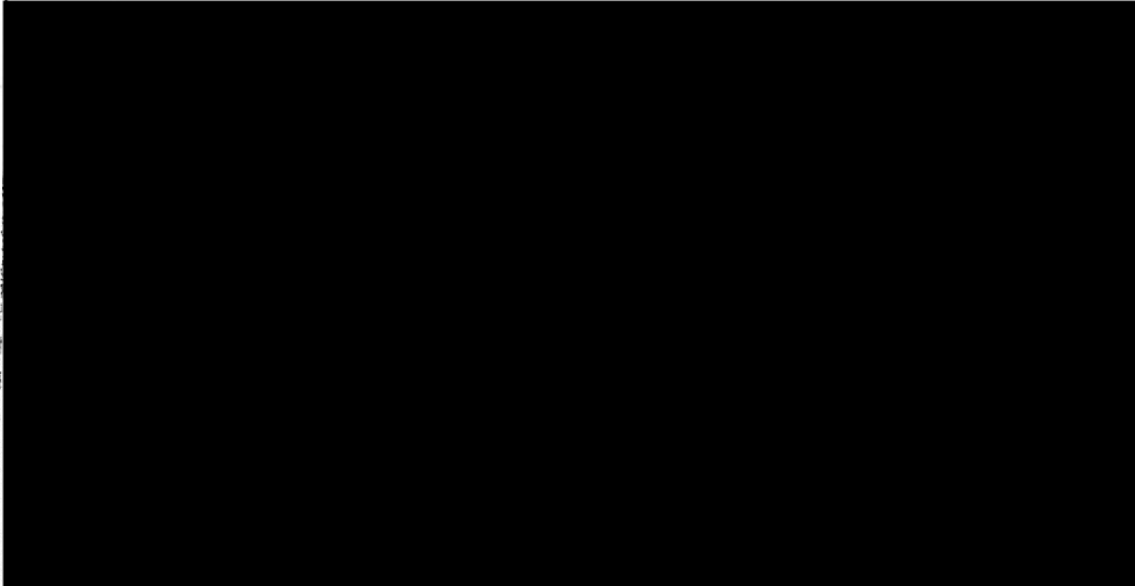


L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE QUATRE. -----

LE DIX-HUIT NOVEMBRE. -----

Par devant Nous, Maître Arthur DHONT, notaire de résidence à Saint-Josse-ten-Noode, -----

ONT COMPARU : -----



Lesquels comparants, préalablement à l'établissement du statut immobilier qui fera l'objet du présent acte, exposent ce qui suit : -----

I.- Que les comparants sont propriétaires indivis, - Monsieur Wynants à concurrence de moitié et Monsieur et Madame Paquet à concurrence de l'autre moitié, - du terrain dont la description suit : -----

Ville de BRUXELLES.

Une parcelle de terrain à bâtir sise à Bruxelles, à front de l'avenue Emile Demot, numéros 8 et 9, cadastrée section onzième, numéros 314/g/2 et 314/x/2, d'une contenance de huit ares quatre-vingt-un centiares cinquante-cinq dixmilliares, présentant à la dite avenue un développement de façade de vingt mètres cinquante centimètres. --

ORIGINE DE PROPRIETE.

Les comparants sont propriétaires du terrain prédécrit, dans les proportions susindiquées, par suite des événements suivants : -----

-premier rôle-

A.- Une partie du dit terrain, portant le n° 9 à l'avenue Emile Demot, avec une façade de quatorze mètres et une superficie de six ares vingt centiares, a été acquise, ensemble avec ses constructions, étant un hôtel de maître, mais démolies depuis lors, - par Monsieur Pierre Wynants, comparant sub I, de Madame Jane-Berthe-Félicie Devis, sans profession, épouse de Monsieur Léon Metz à Bruxelles, aux termes de l'acte de vente reçu par le notaire Constant Timmermans à Schaerbeek, détenteur de la minute et son confrère, le notaire Jacques Van Wetter à Ixelles, en date du vingt-cinq septembre mil neuf cent soixante-deux, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le dix-neuf novembre suivant, volume 4.106 numéro 1. -----

Madame Metz-Devis avait acquis le même bien en nom personnel, en remploi de biens propres, de Mademoiselle Maria-Florentina-Léopoldina Timmermans, sans profession à Dave-Nord France, aux termes de l'acte devenu devant Maître Marchand, notaire à Uccle, le dix-sept juillet mil neuf cent quarante-sept, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles le vingt-huit juillet suivant, volume 2 785 numéro 17. -----

Mademoiselle Timmermans avait acquis le même bien de Madame Julie-Antoinette-Mathilde Leysens, négociante, veuve de Monsieur Amédée-Guillaume-Joseph Blanche à Bruxelles, suivant acte reçu par Maître René Semal, notaire ayant résidé à Rhode-Saint-Genèse le dix mars mil neuf cent quarante quatre, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-trois mars suivant, volume 2.636 numéro 9

Le dit bien dépendait originairement de la communauté réduite aux acquêts, ayant existé à côté du régime de la séparation de biens, base de leur union conjugale, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Paul Lepage notaire ayant résidé à Saint-Gilles-Bruxelles, entre Monsieur Amédée-Guillaume-Joseph Blanche et Madame Julie-Antoinette-Mathilde Leysens, prénommée. -----

Les époux Blanche-Leysens étaient propriétaires de ce bien, des constructions pour les avoir fait ériger et du terrain pour l'avoir acquis, pour compte de leur société d'acquêts, de la Ville de Bruxelles, dans une vente publique clôturée suivant procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le notaire Vanisterbeek ayant résidé à Bruxelles le vingt-deux mai mil neuf cent vingt-deux, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le dix novembre suivant, volume 589 numéro 14. -----

Monsieur Amédée-Guillaume-Joseph Blanche est décédé intestat à Bruxelles, le sept janvier mil neuf cent trente sept, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires, ses deux enfants, à savoir : 1°) Madame Yvonne-Alexandrine-Julie Blanche, sans profession à Uccle et 2°) Madame Simonne-Jeanne-Hortense-Mathilde Blanche, sans profession, divorcée de Monsieur Jacques Gérard à Bruxelles

le tout sous réserve des droits revenant à l'épouse survivante, Madame Blanche-Leysens, en vertu du contrat de mariage prérappelé, contenant notamment en son article cinquième, à titre de convention de mariage et entre associés, attribution universelle au profit de l'épouse survivante, de la société d'acquêts, le tout conformément à l'article quinze cent vingt-cinq du Code Civil. -----

Ainsi donc, Madame Blanche-Leysens est devenue seule et pleine propriétaire du bien en question. -----

Monsieur Pierre Wynants a vendu la moitié indivise de la dite partie de terrain, ensemble avec les constructions qui s'y trouvaient, comme dit ci-dessus, à Monsieur et Madame Paquet-Paridaens, aux termes de l'acte reçu par le notaire Arthur Dhont soussigné, en date du quatre février mil neuf cent soixante-trois, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles le quatorze du même mois, volume 4.110 numéro 28. -----

B.- Une deuxième et dernière partie, portant le n° 8 à la dite avenue Emile Demot, d'une façade de six mètres cinquante centimètres et une superficie de deux ares soixante et un centiares cinquante-cinq dixmillièmes, a été acquise par Monsieur Wynants pour moitié indivise et par Monsieur et Madame Paquet pour l'autre moitié indivise, - ensemble avec ses constructions, étant un hôtel de maître, mais démolies depuis lors, - de Monsieur Albert-Libert Hanikenne, administrateur de sociétés et son épouse, Madame Germaine-Pauline Bernard, sans profession à Uccle, aux termes de l'acte reçu par Maître Arthur Dhont, notaire soussigné, en date du quatre février mil neuf cent soixante-trois, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le quatorze du même mois, volume 4.125 numéro 14. -----

Les époux Hanikenne-Bernard étaient propriétaires de ce bien pour l'avoir acquis de : 1°) Madame Renée-Marie-Antoinette Van Diepenbeeck, sans profession, veuve de Monsieur Charles-Félicité-Bernard-Marie Degraux à Saint-Josse-ten-Noode et 2°) Madame Andrée-Laure-Augusta-Marie Degraux, sans profession, épouse de Monsieur André-Marie-Désiré-Maurice Van Bastelaer, docteur en médecine à Woluwé-Saint-Lambert, aux termes de l'acte reçu par Maître Hubert Scheyven, notaire ayant résidé à Bruxelles, détenteur de la minute et Maître Edmond Ingeveld, notaire ayant résidé à Ixelles, en date du quatorze décembre mil neuf cent cinquante-trois, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le seize janvier mil neuf cent cinquante-quatre, volume 3257 numéro 8. -----

Ce bien appartenait originairement à Madame Alphonsine Sidonie Mouligneau, sans profession, veuve de Monsieur Léo Gustavé-Paul-Marie Van Diepenbeeck à Malines, pour l'avoir acquis de Monsieur Léon-Louis Van Parys, négociant à Anvers suivant acte de vente reçu par Maître Edmond Ingeveld, notaire ayant résidé à Ixelles, le dix-huit janvier mil neuf

cent quarante-six, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles le sept février suivant, volume 2697 n° 10.

Monsieur Van Parys en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société anonyme "Société Immobilière Brabançonne" en abrégé "Immobra" à Bruxelles, suivant acte reçu par Maître Pierre De Doncker, notaire ayant résidé à Bruxelles, le vingt-sept avril mil neuf cent quarante-quatre, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le huit mai suivant, volume 2645 numéro 11. -----

Le dit bien avait été apporté à la société susdite par Monsieur Edouard-Pierre-Jean Haseldoneckx, industriel à Bruxelles, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la susdite société, dressé par Maître Pierre De Doncker, notaire ayant résidé à Bruxelles, le six mai mil neuf cent trente-six, publié aux annexes du Moniteur Belge le vingt-quatre du même mois, sous le numéro 8642 et transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles le vingt-deux mai suivant, volume 2022 numéro 1. -----

Monsieur Edouard Haseldoneckx possédait ce bien pour l'avoir acquis de Monsieur Clément-Charles- Leysen, joaillier à Bruxelles, suivant acte avenü devant Maître Pierre De Doncker prénommé, le deux mai mil neuf cent trente et un, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-neuf du même mois, volume 1480 numéro 7. -----

Madame Alphonsine-Sidonie Mouligneau prénommée, en son vivant sans profession, veuve de Monsieur Léon Van Diepenbeeck, à Malines, est décédée à Bruxelles le quatorze juillet mil neuf cent cinquante-deux, sans laisser d'héritiers réservataires. -----

Aux termes de son testament olographe en date du dix-neuf février mil neuf cent quarante-trois, suivi d'un codicille daté du trois mai mil neuf cent quarante-six, le tout déposé par ordonnance de justice au rang des minutes de Maître Edmond Ingeveld, notaire ayant résidé à Ixelles, en date du vingt-neuf juillet mil neuf cent cinquante-deux, la défunte a institué pour ses légataires universelles, chacune à concurrence de moitié, Mesdames Degraux-Van Diepenbeeck et Van Bastelaer-Degraux prénommées. -----

Ces dernières ont été envoyées en possession de la succession de Madame Van Diepenbeeck-Mouligneau par ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Malines le six août mil neuf cent cinquante-deux

#### CONDITIONS PARTICULIERES.

L'acte prérappelé des notaires Timmermans et Van Wetter en date du vingt-cinq septembre mil neuf cent soixante-deux contient notamment les stipulations suivantes, ici textuellement reproduites à toutes fins utiles : -----

" 3° L'acte précité du notaire Marchant en date du dix-sept juillet mil neuf cent quarante-sept, stipule ce qui suit : -----

" L'acquéreuse sera mise aux lieu et place de la vendeuse, relativement à tous droits et obligations de cette dernière, pouvant résulter tant d'un cahier des charges dressé par le notaire Vanisterbeek ayant résidé à Bruxelles, le treize mars mil neuf cent vingt-deux, que d'un cahier des charges arrêté en séance du Conseil Communal de la Ville de Bruxelles, du dix-sept février mil neuf cent huit; desquels cahiers des charges, elle dispense formellement le notaire sousigné de lui donner lecture et de faire la reproduction dans le présent acte, du fait qu'elle en connaît parfaitement la consistance et du fait au surplus que les parties déclarent que la propriété, objet des présentes, a été édifiée et aménagée conformément à toutes dispositions légales et réglementaires existant en la matière " . -----

" Le cahier des charges dressé par le notaire Vanisterbeek le treize mars mil neuf cent vingt-deux, dont la question ci-dessus stipule entre autres ce qui suit : -----

" ... Il devra être aménagé tout le long de l'avenue Emile Demot une zone de recul de neuf mètres cinquante centimètres de profondeur qui sera grevée de servitude non aedificandi. -----

" Au fur et à mesure de l'édification des bâtisses, cette zone de recul sera transférée en jardinets qui ne pourront présenter des pentes de plus de huit centimètres vers la voie publique. -----

" Les bâtisses qui seraient élevées à la limite de la zone de recul pourront présenter des avant-corps ayant une saillie de deux mètres cinquante centimètres au maximum sur la façade principale, à la condition que ces avant-corps se trouvent à deux mètres cinquante centimètres de la limite mitoyenne des propriétés voisines. Si cette distance était inférieure à deux mètres cinquante centimètres, l'avant-corps ne pourrait présenter qu'une saillie égale à la distance séparative de la limite mitoyenne de la propriété la plus voisine. -----

" Il pourra être construit le long des façades élevées à la limite de la zone de recul des terrasses de deux mètres de hauteur au maximum à compter du niveau du trottoir non compris un avant corps à jour; ces terrasses ne pourront toutefois présenter une saillie de plus de trois mètres y compris les avant-corps et elles seront distantes des limites séparatives des propriétés voisines d'une longueur au moins égale à leur saillie. -----

Les jardinets susvisés devront être clôturés sur tout leur développement à front de la voie publique au moyen d'un grillage artistique en fer reposant sur un socle en pierre de taille de vingt-cinq centimètres de hauteur sur vingt centimètres au moins de largeur; la hauteur totale de cette clôture, grillage et socle, ne pourra dépasser un mètre quatre-vingts centimètres; des grillages et socles identiques seront établis sur les limites latérales des jardinets suivant les axes mitoyens des propriétés et normalement à l'axe des avenues. -----

Les façades des constructions à ériger le long de celles-ci devront être d'un effet décoratif. -----

A ce cahier des charges est annexé un cahier de charges pour la vente des immeubles appartenant à la ville de Bruxelles en date du dix février mil neuf cent treize. Il est stipulé ce qui suit : -----

Le Conseil Communal, vu les articles septante-six et quatre-vingt-un de la loi du trente mars mil huit cent trente-six et quinze novembre mil huit cent soixante-sept. Revu les arrêtés du Conseil Communal des vingt-neuf mars mil huit cent quatre-vingt-six, sept octobre mil huit cent nonante-cinq et dix-sept février mil neuf cent huit ..... -----

Servitudes. -----

Article 7. Les acquéreurs ne pourront se prévaloir de la destination du père de famille comme titre de servitude, à moins que le contraire ne résulte des stipulations de l'acte. -----

Article 8. Les égouts et autres conduits souterrains passant d'un lot sur un autre seront supprimés, à moins qu'ils ne constituent des servitudes en faveur des tiers. -----

Article 9. Toute habitation doit être pourvue, à perpétuité, d'une cour dont l'étendue est déterminée par le Collège des Bourgmestre et Echevins selon les circonstances, sans pouvoir être inférieure à un/huitième de la superficie du terrain sur lequel s'élève la construction ... -----

Les biens devront être perpétuellement desservis par des abonnements aux eaux, à raison d'un abonnement au moins par maison. -----

Constructions à ériger sur le terrain. -----

Article 11. Les acquéreurs de terrains s'engagent par le seul fait de la vente à élever sur toute la façade des constructions à front de rue, dont la hauteur est déterminée par le règlement sur les bâtisses. Ces constructions devront être sous toit dans les deux ans de la vente. -----

Toutefois, pour les constructions d'un caractère monumental ou d'une importance plus grande qu'une maison ordinaire à trois étages, le Collège pourra, sur

" l'inspection des plans, déterminer un délai plus  
" long et en rapport avec la bâtisse projetée.  
" Stipulations diverses.  
" Article 25. La Ville de Bruxelles se réserve la pro-  
" priété des objets d'art, d'antiquité, d'histoire na-  
" turelle, de numismatique et des trésors qui vien-  
" draient à être découverts dans les immeubles vendus.  
" Ces objets seront désignés par les délégués de la  
" ville qui prendront les mesures nécessaires pour leur  
" conservation et leur enlèvement. Il en sera de même  
" en cas de découverte de sépultures ou d'ossements  
" humains. Les acquéreurs devront permettre la présence  
" des délégués de la Ville sur les lieux.  
" Article 26. La Ville se réserve le droit d'interdire  
" l'établissement sur les terrains vendus ou dans les  
" bâtiments qui y seront construits, d'aucun commerce,  
" industrie ou négoce qui serait de nature à incommo-  
" der les voisins par insalubrité ou autrement, notam-  
" ment aucun magasin ou débit de houille, aucun éta-  
" blissement ayant le caractère spécial d'estaminet ou  
" de débit de liqueurs au comptoir et en général aucun  
" des industries mentionnées au tableau de classement  
" dressé en exécution de l'Arrêté Royal du vingt-neuf  
" janvier mil huit cent soixante-trois et des arrêtés  
" subséquents sur la police des établissements dange-  
" reux, insalubres et incommodes.  
" Article 32. Sans préjudice de l'application de l'ar-  
" ticle vingt, la ville aura en tout temps le droit de  
" poursuivre la résiliation de la vente pour inexécu-  
" tion par l'acquéreur de l'une ou l'autre des clauses  
" de l'acte et ce avec dommages-intérêts.  
" Pour le cas où cette résiliation serait demandée à  
" raison de soustraction à l'article onze, les domma-  
" ges-intérêts sont irrévocablement fixés à forfait  
" et à titre de clause pénale à une somme égale au  
" quart du prix de vente.  
" L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obl-  
" gations de la vendeuse concernant les stipulations  
" ci-dessus textuellement reproduites et ce pour autant  
" qu'elles soient encore d'application à ce jour".

L'acte précité reçu par le notaire Arthur Dhont  
soussigné en date du quatre février mil neuf cent soixante  
trois, contient notamment ce qui suit, ici textuellement  
reproduit à toutes fins utiles :  
" L'acte précité des notaires Scheyven et Ingeveld  
" en date du quatorze décembre mil neuf cent cinquante-  
" trois, contient notamment les stipulations suivantes ici  
" textuellement reproduites à toutes fins utiles :  
" A ce sujet, il est fait observer que l'acte précité  
" de Maître Ingeveld, un des notaires soussignés, du

dix-huit janvier mil neuf cent quarante-six contient  
 les stipulations suivantes : -----  
 " Le vendeur fait observer que l'acte préparé du  
 notaire De Doncker du vingt-sept avril mil neuf cent  
 quarante-quatre, porte les stipulations suivantes :  
 " L'acq  reur devra se conformer en ce qui concerne  
 tous alignements nouveaux d  j décrétés ou d  cr  -  
 ter par la suite, la bâtisse, les égouts, pavages,  
 trottoirs, citernes et niveaux, aux prescriptions de  
 l'autorité compétente, le tout sans l'intervention  
 de la société vendresse, aux droits et obligations  
 de laquelle l'acq  reur sera subrogé en ce qui con-  
 cerne le bien objet de la présente vente et sans  
 pouvoir exercer aucun recours contre elle de quelque  
 chef que ce soit. -----  
 " L'acq  reur sera subrogé aux droits et obligations  
 de la société vendresse en ce qui concerne le régime  
 de la société vendresse vers les propriétés voisines.  
 " L'adjudication définitive constatée par le procès-  
 verbal susvisé dressé par Maitre Alfred Vanisterbeek  
 notaire ayant résidé    Bruxelles, en date du vingt  
 mars dix neuf cent vingt-deux a été faite aux con-  
 ditions énoncées au cahier des charges dressé par le  
 dit notaire Vanisterbeek, le treize mars dix neuf  
 cent vingt-deux et aux clauses d'un cahier des char-  
 ges pour la vente des immeubles appartenant    la  
 Ville de Bruxelles, date du dix-sept février mil  
 neuf cent et huit, conditions et clauses dont l'ac-  
 q  reur déclare avoir parfaite connaissance. -----  
 " L'acq  reur sera    ce sujet subrogé dans tous les  
 droits et obligations de la société vendresse. -----  
 " L'acq  reuse sera mise aux lieu et place du vendeur  
 " relativement    ces stipulations " . -----  
 " Les acq  reurs seront subrogés aux droits et obli-  
 gations des vendeuses résultant des stipulations qui  
 pr  c  dent, pour autant qu'elles soient encore d'appli-  
 cation et se rapportent au bien pr  sentelement vendu " . -----  
 Les acq  reurs dans le dit acte du notaire sous-signé  
 en date du quatre février mil neuf cent soixante-trois  
 ont été subrogés aux droits et obligations du vendeur,  
 résultant des stipulations ci-dessus reproduites. -----  
 En ce qui concerne le procès-verbal du notaire Vanis-  
 terbeek en date du treize mars mil neuf cent vingt-deux et  
 le cahier des charges de la Ville de Bruxelles date du  
 dix-sept février mil neuf cent et huit relatés dans les  
 dites stipulations, les conditions particulières en d  -  
 coulant se trouvent d  j reproduites ci-avant. -----  
 Les acq  reurs des appartements, chambres de bonne et  
 garages dont la description suit, seront subrogés dans  
 tous les droits et obligations qui pourraient r  sult  r  
 pour les comparants, des conditions particulières énoncées  
 ci-dessus, pour autant qu'elles soient encore d'appli-  
 cation ou pourraient être invoquées. -----



2°) Que les comparants, stipulant en indivision, - Monsieur Pierre Wynants à concurrence de moitié et Monsieur et Madame Paquet-Paridaens à concurrence de l'autre moitié, - sont déterminés et proposent de construire un immeuble à appartements multiples avec garages, sur le terrain dont la description précède. -----

Cet exposé fait; -----

STATUT IMMOBILIER - CREATION JURIDIQUE DES APPARTEMENTS, CHAMBRES DE BONNE ET GARAGES.

Les comparants établissent l'acte de base comme suit :

A.- AUTORISATION DE BATIR.

Celle-ci a été accordée sur proposition, à la demande et au nom des comparants nommés sub I et II, par les autorités compétentes en date du six septembre mil neuf cent soixante-trois, sous le numéro T.P. 28 E/63. -----

B.- DENOMINATION.

L'immeuble à construire sera dénommé "Résidence <sup>st</sup> James". -----

Il portera les numéros 8 et 9 à la dite avenue Emile Demot. -----

C.- DIVISION GENERALE DE LA CONSTRUCTION.

L'immeuble comportera : -----

- 1°) des sous-sols; -----
- 2°) un rez-de-chaussée; -----
- 3°) neuf étages, respectivement : premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième et neuvième étages. -----

Le même immeuble se composera, outre les parties communes décrites à l'article 9 du règlement général de copropriété ci-annexé, de : -----

I.- AUX SOUS-SOLS. -----

(5e.rôle) - Acte rectificatif du 18/1/1966

I.- AUX SOUS-SOLS.-

- 1°) vingt caves numérotées de 1 à 19 et n° 21.

La propriété privative ou exclusive des propriétaires des appartements. -----

Le numéro de la ou des caves qui seront rattachées à chaque appartement respectif, ne sera connu qu'après les ventes: dès lors, ce ou ces numéros seront spéci-

-cinquième rôle-

fiés et mentionnés dans l'acte de vente même de chacun des appartements. -----  
(5e.rôle) - Acte rectificatif du 18/I/1966

- 2°) Quatorze garages numérotés de 1 à 14 inclus et situés, savoir:
- a) .....
  - b) les garages numéros 6 à 10 inclus et n°14: numérotés de droite à gauche.....
  - c) .....

principale et numérotés de droite à gauche en se trouvant devant l'immeuble. -----

II. - AU REZ-DE-CHAUSSEE. -----

- 1°) Un appartement, dénommé "appartement type R", à usage de profession libérale ou d'habitation et se trouvant à gauche en regardant le bâtiment de face. -----
- 2°) Une conciergerie dont la description sera donnée parmi les parties communes à l'article 9 du règlement général de copropriété ci-annexé. -----

III. - A chacun des huit étages, respectivement premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième et huitième étages, - le huitième étage comporte une terrasse en surplomb et en façade, - soit huit niveaux. ---

A chaque niveau deux appartements, soit au total seize appartements. -----

Ces appartements sont : -----

- 1°) dénommés : appartement type A à l'aile gauche, -----  
                  appartement type B à l'aile droite, -----  
                  en regardant l'immeuble de face. -----
- 2°) désignés, en outre, par le numéro de l'étage où ils sont situés. -----

IV. - AU NEUVIEME ETAGE. -----

Treize chambres de bonne, numérotées de 1 à 13 inclus et situées comme suit : -----

- 1°) les chambres de bonne numéros 1 à 7 inclus : situées en façade arrière et numérotées de gauche à droite en se trouvant face vers elles. -----
- 2°) les chambres de bonne numéros 8 à 13 inclus : situées en façade avant et numérotées de gauche à droite en se trouvant face vers le bâtiment. -----

D. - DIVISION DE LA COPROPRIETE.

Les comparants ont divisé forfaitairement la valeur de l'ensemble de l'immeuble en MILLE/MILLIEMES, répartis comme suit : -----

A.- APPARTEMENTS. -----

- 1°) 1<sup>er</sup> appartement type R au rez-de-chaussée : quarante-neuf/millièmes. ----- 49/1.000
- 2°) les appartements type A numéros 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, à 1<sup>re</sup> aile gauche, respectivement aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième et huitième étages, ainsi que les appartements type B numéros 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8 à 1<sup>re</sup> aile droite, respectivement aux mêmes étages, chacun : cinquante-trois/millièmes, soit pour les seize appartements: huit cent quarante-huit/millièmes. ----- 848/1.000

B.- GARAGES.-

- 1°) le garage numéro 1, le garage numéro 3 et les garages numéros 7 à 12 inclus: chacun cinq/millièmes, soit pour les huit garages: quarante/millièmes.----- 40/1000
- 2°) ..... 16/1000
- 3°) les garages numéros 4, 5 et 6 chacun quatre/millièmes, soit pour les trois garages douze/millièmes: ----- 12/1000
- 4°) le garage numéro 14: trois/millièmes ----- 3/1000
- 7 inclus, chacune : deux/millièmes, soit pour les sept chambres de bonne : quatorze millièmes. ----- 14/1.000
- 2°) Les chambres de bonne numéros 8 à 13 inclus, chacune : trois/millièmes, soit pour les six chambres de bonne : dix-huit/millièmes. ----- 18/1.000
- Au total : mille/millièmes. ----- 1.000/1.000

E.- DESCRIPTION - COMPOSITION.

I.- APPARTEMENTS.

A.- L'appartement du rez-de-chaussée, dénommé "appartement type R". -----

Cet appartement comprend : -----

1°) En propriété privative et exclusive : -----

a) l'appartement proprement dit qui se compose de hall d'entrée, hall d'accueil, sas, vestiaire, W.C., et cinq pièces, sauf modification en cours de construction.

b) dans les sous-sols et comme accessoire forcé une ou plusieurs caves privées. -----

2°) En copropriété et indivision forcée : quarante-neuf millièmes indivis dans le terrain et toutes les autres parties communes. -----

C. - Les appartements du huitième étage, étant :  
 A l'allée gauche : l'appartement type A numéro 8.  
 A l'allée droite : l'appartement type B numéro 8.  
 Chacun de ces appartements comprend :  
 1°) En propriété privée et exclusive :  
 a) l'appartement proprement dit qui se compose de :  
 hall d'entrée - vestiaire et W.C. - un living en  
 façade à rue; un hall de nuit; la chambre numéro 1  
 donnant communication à une lingerie, une salle de  
 bain et un W.C.; la chambre numéro 2; la chambre  
 numéro 3; une salle de bain donnant dans le hall de  
 nuit; une cuisine donnant communication à un local  
 lavabo et un W.C.; une terrasse en façade arrière.  
 b) dans les sous-sols et comme accessoire forcé : une  
 arrière.  
 local lavabo et un W.C. - une terrasse en façade  
 arrière.  
 de nuit - une cuisine donnant communication à un  
 numéro 3 - une salle de bain donnant dans le hall  
 bain et un W.C. - la chambre numéro 2 - la chambre  
 donnant communication à une lingerie, une salle de  
 ce living - un hall de nuit - la chambre numéro 1  
 façade à rue avec terrasse sur toute la largeur de  
 hall d'entrée - vestiaire et W.C. - un living en  
 a) l'appartement proprement dit qui se compose de :  
 ou plusieurs caves privées.

2°) En copropriété et indivision forcée : cinquante-trois/  
 milleèmes indivis dans le terrain et toutes les autres  
 parties communes.  
 1°) En propriété privée et exclusive :  
 Chacun de ces appartements comprend :  
 A l'allée droite.  
 L'appartement type B n° 1 au premier étage.  
 L'appartement type B n° 2 au deuxième étage.  
 L'appartement type B n° 3 au troisième étage.  
 L'appartement type B n° 4 au quatrième étage.  
 L'appartement type B n° 5 au cinquième étage.  
 L'appartement type B n° 6 au sixième étage.  
 L'appartement type B n° 7 au septième étage.  
 A l'allée gauche.  
 L'appartement type A n° 1 au premier étage.  
 L'appartement type A n° 2 au deuxième étage.  
 L'appartement type A n° 3 au troisième étage.  
 L'appartement type A n° 4 au quatrième étage.  
 L'appartement type A n° 5 au cinquième étage.  
 L'appartement type A n° 6 au sixième étage.  
 L'appartement type A n° 7 au septième étage.  
 B. - Les appartements des premier, deuxième, troisième,  
 quatrième, cinquième, sixième et septième étages,  
 étant :  
 A l'allée gauche.

*8.2.10.1*

*10.2.10.1*

- 2°) En copropriété et indivision forcée : cinquante-trois/ millièmes indivis dans le terrain et toutes les autres parties communes. -----

## II.- GARAGES.

Ils sont situés comme indiqué ci-dessus. -----

Chacun d'eux comprend : -----

- 1°) En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec
- 2°) En copropriété et indivision forcée:....., à savoir
- cinq/millièmes pour chacun des garages numéros 1 et 3 et numéros 7 à 12 inclus.
  - huit/millièmes pour chacun des garages numéros 2 et 13
  - quatre/millièmes pour chacun des garages numéros 4,5 et 6
  - trois/millièmes pour le garage numéro 14

## III.- CHAMBRES DE BONNE.

Elles sont situées comme indiqué ci-dessus. -----

Chacune d'elles comprend : -----

- 1°) En propriété privative et exclusive : la chambre de bonne proprement dite avec sa porte. -----
- 2°) En copropriété et indivision forcée : une quotité indivise dans toutes les parties communes, y compris le terrain à savoir : -----
- deux/millièmes pour chacune des chambres de bonne numéros 1 à 7 inclus. -----
  - trois/millièmes pour chacune des chambres de bonne numéros 8 à 13 inclus. -----

## PLANS.

(7e.rôle) Acte rectificatif du 18/I/1966

## PLANS.

Et à l'instant,.....

Le plan numéro 316/1 nouveau, représentant les sous-sols.

Le plan .....

Le plan numéro 316/2, représentant le rez-de-chaussée

Le plan numéro 316/3, représentant les appartements type (aile gauche et aile droite) des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième et huitième étages. -----

Le plan numéro 316/4 représentant le neuvième étage et la façade pour le huitième étage. -----

-septième rôle-

Le plan numéro 316/5, représentant le plan de la toiture neuvième étage et l'élévation du muret d'entrée. -----  
Le plan numéro 316/6, représentant les façades. -----  
Le plan numéro 316/7, représentant la coupe. -----  
Le plan numéro 316/8, représentant le schéma de l'installation sanitaire. -----

Les plans ont été établis par Messieurs Raoul BRUNSWYCK et Odon WATHELET, architectes à Ganshoren, avenue de Villegas, numéro 25. -----

CLAUSE RELATIVE A LA VENTE DES GARAGES ET DES CHAMBRES DE BONNE.

Les comparants font observer que la vente des garages et des chambres de bonne devra se faire en premier lieu et par priorité aux acheteurs d'un appartement. -----

En cas de vente de tous les appartements, le surplus des garages ou chambres de bonne pourra alors être vendu à des personnes autres que des propriétaires d'appartements dans l'immeuble, objet des présentes. -----

MODIFICATIONS.

Il sera loisible aux comparants de modifier au cours de la construction et au gré de l'amateur, la disposition intérieure des appartements prédécrits, voire même de créer des appartements d'un autre type, soit par addition soit par soustraction de locaux et ipso-facto, modifier les quotités indivises et déterminer celles qui seront affectées aux appartements dits "type nouveau", sans toutefois pouvoir modifier l'ensemble de la copropriété, qui doit en tout état de cause garder et maintenir mille/millièmes. -----

Ils pourront notamment réunir les deux appartements d'un même étage, en un seul appartement lequel comporterait dès lors une quotité indivise équivalente à celle de deux appartements fusionnés, soit cent et six/millièmes.

Ils pourront également réunir deux ou plusieurs appartements de niveaux différents, suivant la formule "duplé".

Le plan figuratif et descriptif de l'appartement d'un type autre que ceux normalement prévus, sera annexé à l'acte de vente même de cet appartement. -----

Les constructeurs auront la faculté de modifier au cours de la construction, selon les besoins ou l'utilité les façades, tant principale que postérieure, sans toutefois que cette modification puisse nuire à l'esthétique générale de l'immeuble. Toutefois, la nature des matériaux prévus au cahier des charges sera maintenue. -----

Ils auront également la faculté d'ajouter ou de déplacer des cheminées de ventilation, des tuyauteries diverses et autres éléments de construction. -----

A cet égard, les comparants déclarent, dès à présent que les cheminées des living seront déplacées dans l'axe du pan de mur séparant le dit living du local vestiaire W.C.: ce contrairement aux indications du plan 316/3 ci-annexé. -----

## DECLARATIONS.

Et d'un même contexte, les comparants déclarent : ---

1°) Que leur volonté est que chacun des appartements, chambres de bonne et garages, avec leurs accessoires, tels qu'ils se trouvent ci-dessus décrits, forme une propriété distincte, dont ils peuvent disposer, même séparément, à titre onéreux ou gratuit ou les grever de droits réels.

2°) Qu'ils ont dressé un règlement de copropriété et d'ordre intérieur, dont le but est de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes. -----

Ce règlement sera obligatoire pour tous ceux qui deviendront propriétaires, copropriétaires ou ayants-droit à un titre quelconque, d'une partie de l'immeuble. -----

Ce règlement fera la loi des parties, sera tenu pour authentique et accepté comme tel par tous ceux qui, à un titre quelconque, deviendront propriétaires d'un appartement d'une chambre de bonne ou d'un garage et demeurera annexé aux présentes pour être soumis en même temps qu'elles à la formalité de l'enregistrement. -----

En cas de transmission, la même obligation sera imposée.

3°) D'une manière générale, le seul fait de devenir propriétaire, copropriétaire ou ayant-droit d'un appartement, chambre de bonne ou garage dans le présent immeuble, emportera de plein droit l'acceptation de tous les droits et obligations qui peuvent résulter pour les comparants des stipulations ci-dessus reproduites et reprises dans l'acte des notaires Timmermans et Van Wetter en date du vingt-cinq septembre mil neuf cent soixante-deux et dans l'acte du notaire soussigné en date du quatre février mil neuf cent soixante-trois. -----

Le règlement de copropriété comporte un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription des présentes et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront, par la suite, propriétaires à un titre quelconque d'une partie du présent immeuble. -----

## OBLIGATIONS RECIPROQUES.

Les dispositions qui précèdent emportent création juridique des futurs appartements, chambres de bonne et garages.

La loi du vingt-deux juin mil neuf cent soixante, publiée au Moniteur Belge du vingt et un juillet suivant, a abrogé purement et simplement l'article septante-six du code des droits d'Enregistrement. -----

Il en résulte que, du point de vue fiscal, le régime primitif est d'application, en ce sens que les actes authentiques de vente sont actuellement enregistrés, pour autant qu'aucune modification n'intervienne, au taux de onze pour cent sur : -----

1°) les quotités indivises dans le terrain; -----

2°) la valeur des constructions existant le jour où

Toutes les obligations nées ou à naître en cours de

REMARQUE GENERALE.

Les actes authentiques de ventes sont signés. En ce qui concerne les constructions de l'immeuble pré-décrit, celles-ci, une fois commencées par les comparants devront être continuées par ces derniers, lesquels s'y obligent tant pour eux-mêmes que pour leurs héritiers et ayants-droit à tous titres. Les comparants s'engagent à construire et à livrer les appartements, chambres de bonne et garages aux acquéreurs suivant mode, prix et conditions à convenir. En vue de permettre aux comparants d'exécuter leurs engagements vis-à-vis des acquéreurs, ceux-ci mettront leur propriété à la disposition des comparants jusqu'à la fin-tion complète du bien acquis et paiement intégral du prix convenu et des suppléments éventuels commandés. Les comparants conserveront la direction et l'intitulation des travaux à effectuer jusqu'à complète fin-tion de l'immeuble à ériger. Les comparants s'engagent à exécuter les travaux de construction selon les règles de l'art, en conformité stricte des clauses du cahier des charges intervenant entre eux et les futurs acquéreurs d'appartements, de chambres de bonne et de garages. Ceux-ci, de leur côté, s'interdisent de réclamer qu'il soit dérogé, en quelque manière que ce soit, aux stipulations du cahier des charges régissant les travaux pour compte commun. Les acquéreurs sont réputés acheter et les comparants sont réputés leur vendre les appartements, chambres de bonne et garages juridiquement créés par le présent acte de vente, tels et ainsi qu'ils se trouvent décrits et désignés avec leurs quotités indiquées dans la copropriété. Les ventes sont conclues pour un prix conventionnel qui est à payer par l'acheteur selon les conditions et aux échéances convenues de commun accord. En ce qui concerne les fournitures et travaux nécessaires par toute construction supplémentaire que les acheteurs demanderaient éventuellement d'exécuter, ils seront étrangers au contrat de vente et feront l'objet d'un contrat d'entreprise ou l'acheteur de l'appartement, de la chambre de bonne ou du garage apparaîtra comme le maître de l'ouvrage et devra se mettre préalablement d'accord avec les comparants en vue de se triple résultat : 1°) assurer une synchronisation parfaite entre les travaux relatifs aux parties communes et aux parties particulières. 2°) assurer le respect du cahier des charges quant à la qualité des matériaux employés et ; 3°) éviter les retards dans l'exécution des travaux et les conflits entre les exécutants. Cette obligation de synchronisation est absolue et constitue une condition essentielle des présentes.



L'exécution des présentes sont et seront solidaires et indivisibles. -----

#### MITOYENNETE.

Les comparants observent que dans le prix auquel ils comptent vendre les appartements, chambres de bonne et garages, ils n'ont pas tenu compte de la valeur de la mitoyenneté des murs séparatifs des lots voisins. -----

Les dits comparants se réservent expressément le droit de percevoir à leur seul profit, le prix d'acquisition éventuelle par les voisins de la mitoyenneté des murs pignons et de clôture qu'ils auront construits à leurs frais. -----

Ce prix sera touché directement par les comparants, sur leur simple quittance et leur acquit, sans l'intervention des copropriétaires de l'immeuble, objet des présentes. ---

Si toutefois, les dits copropriétaires (leurs héritiers successeurs, ayants-droit ou ayants-cause) devaient prêter aux comparants leurs bons offices pour la perfection de l'opération et leur permettre de toucher le prix dont question, ils devront le faire gracieusement et à première demande, sous peine de dommages-intérêts. -----

Les droits que se réservent ici les comparants, n'engendreront pour eux aucune responsabilité quelconque, ni aucune obligation à contribuer à la conservation, à la protection, à l'entretien et aux réparations des murs pignons et de clôture prémentionnés. -----

#### FRAIS DE L'ACTE DE BASE.

Les frais, droits et honoraires de l'acte de base, constituent un premier frais commun et devront être payés et supportés par les acquéreurs respectifs, proportionnellement aux quotités indivises achetées par eux. -----

#### ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les comparants déclarent élire domicile en leur demeure respective. -----

#### ETAT CIVIL.

Le notaire soussigné, au vu de pièces officielles requises par la loi, certifie l'identité des comparants, telle qu'elle est mentionnée ci-dessus. -----

#### MANDAT.

D'un même contexte, Monsieur Pierre WYNANTS et Monsieur et Madame Marcel PAQUET-PARIDAENS, - Madame Paquet à ce dûment autorisée de son époux : -----

1°) se donnent mutuellement et réciproquement tous pouvoirs généralement quelconques, rien excepté ni réservé et avec pouvoir d'agir soit conjointement, soit séparément :

2°) donnent en outre et conjointement, tous pouvoirs généralement quelconques, rien excepté ni réservé, à : --

-neuvième rôle-

1°) Monsieur Louis-Justin-Alphonse WYNANTS, restaurateur  
demeurant à Bruxelles, Place Rouppe, 23

2°) Monsieur Raoul-Joannes BRUNSWYCK, architecte, demeu-  
rant à Ganshoren, avenue de Villegas, 25. -----

Avec pouvoir d'agir soit conjointement, soit séparément.

Le tout aux effets de vendre soit de gré à gré, soit  
publiquement, échanger aux et avec les personnes, moyennant  
les prix et aux charges, clauses et conditions que l'un ou  
l'autre trouverait convenir, les appartements et garages dont  
se compose l'immeuble "Résidence S<sup>t</sup> James" et dont question  
aux présentes. -----

En conséquence, établir la désignation, l'origine et la  
situation hypothécaire, faire toutes déclarations relatives  
aux servitudes, fixer les époques d'entrée en jouissance et  
de paiement du prix, recevoir celui-ci en principal, intérêts  
et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation,  
mais sans garantie: accepter des acquéreurs toutes garanties  
mobilières ou immobilières pour assurer le paiement de leur  
prix: dispenser le Conservateur de prendre inscription d'offi-  
ce: consentir toutes cessions d'antériorité de rang, donner  
mainlevée avec renonciation à tous droits réels et à l'action  
résolutoire: consentir à la radiation totale ou partielle de  
toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avant comme  
après paiement, comme aussi avec ou sans paiement, stipuler  
la voie parée, à défaut de paiement par les acquéreurs et en  
cas de difficultés quelconques, paraître tant en demandant  
qu'en défendant devant toutes juridictions, exercer toutes  
poursuites, même la vente sur folle enchère, la voie parée  
et la saisie immobilière contre les acquéreurs défailants,  
jusqu'au paiement intégral du prix, provoquer tous ordres,  
tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir  
toutes sommes et collocations, en donner quittance, aux ef-  
fets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et procès  
verbaux, élire domicile et en général faire tout ce qui sera  
utile ou nécessaire, pour exécuter le présent mandat. ----

DONT ACTE. -----

Fait et passé à Saint-Josse-ten-Noode, en l'Etude. -----

Date que dessus. -----

Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaire

(Suivent les signatures). -----

Enregistré neuf rôles deux renvois à Saint-Josse-ten-  
Noode A.C. et Successions, le dix-neuf novembre 1964, volume  
635 folio 93 case 5. Reçu cent francs. Le Receveur (signé)  
R. Van der Stricht. -----

Annexe I.

Le plan n° 316/1 représentant les caves. -----  
Annexé à l'acte de base reçu par le Notaire A. Dhont à  
St-Josse-ten-Noode, le 18 novembre 1964. -----  
"Ne varietur". -----  
(Suivent les signatures). -----  
Enregistré un rôle sans renvoi à Saint-Josse-ten-Noode  
A.C. et Successions, le dix-neuf novembre 1964, vol. 119  
folio 43 case 5. Reçu cent francs. Le Receveur (signé)  
R. Van der Stricht. -----

Annexe II.

Le plan n° 316/2 représentant le rez-de-chaussée. -----  
Annexé à l'acte de base reçu par le notaire A. Dhont à  
St-Josse-ten-Noode, le 18 novembre 1964. -----  
"Ne varietur". -----  
(Suivent les signatures). -----  
Enregistré un rôle sans renvoi à Saint-Josse-ten-Noode  
A.C. et Successions, le dix-neuf novembre 1964, vol. 119  
folio 43 case 5. Reçu cent francs. Le Receveur (signé)  
R. Van der Stricht. -----

Annexe III.

Le plan n° 316/3 représentant les 1-2-3-4-5-6-7 et 8e  
étages. -----  
Annexé à l'acte de base reçu par le notaire A. Dhont à  
St-Josse-ten-Noode, le 18 novembre 1964. -----  
"Ne varietur". -----  
(Suivent les signatures). -----  
Enregistré un rôle sans renvoi à Saint-Josse-ten-Noode  
A.C. et Successions, le dix-neuf novembre 1964, vol. 119  
folio 43 case 5. Reçu cent francs. Le Receveur (signé)  
R. Van der Stricht. -----

Annexe IV.

Le plan n° 316/4 représentant les 8 et 9 étages. -----  
Annexé à l'acte de base reçu par le notaire A. Dhont à  
St-Josse-ten-Noode, le 18 novembre 1964. -----  
"Ne varietur". -----  
(Suivent les signatures). -----  
Enregistré un rôle sans renvoi à Saint-Josse-ten-Noode  
A.C. et Successions, le dix-neuf novembre 1964, vol. 119 folio  
43 case 5. Reçu cent francs. Le Receveur (signé) R. Van der  
Stricht. -----

Annexe V.

Le plan n° 316/5 représentant la toiture du neuvième éta-  
ge et l'élévation du muret d'entrée. -----  
Annexé à l'acte de base reçu par le notaire A. Dhont à

St-Josse-ten-Noode, le 18 novembre 1964. -----

Ne varietur. -----  
(Suivent les signatures). -----

Enregistré un rôle sans renvoi à Saint-Josse-ten-Noode  
A.C. et Successions, le 19 novembre 1964, volume 119, folio  
43 case 5. Reçu cent francs. Le Receveur (signé) R. Van  
der Stricht. -----

Annexe VI.

Plan n° 315/6 représentant les façades. -----

Annexé à l'acte de base reçu par le notaire A. Dhont à  
Saint-Josse-ten-Noode, le 18 novembre 1964. -----

"Ne varietur". -----  
(Suivent les signatures). -----

Enregistré un rôle sans renvoi à Saint-Josse-ten-Noode,  
A.C. et Successions, le dix-neuf novembre 1964, volume 119  
folio 43 case 5. Reçu cent francs. Le Receveur (signé)  
R. Van der Stricht. -----

Annexe VII.

Plan n° 315/7 représentant la coupe de l'immeuble. -----

Annexé à l'acte de base reçu par le notaire A. Dhont à  
St-Josse-ten-Noode, le 18 novembre 1964. -----

"Ne varietur". -----  
(Suivent les signatures). -----

Enregistré un rôle sans renvoi à Saint-Josse-ten-Noode,  
A.C. et Successions, le dix-neuf novembre 1964, volume 119  
folio 43 case 5. Reçu cent francs. Le Receveur (signé) R.  
Van der Stricht. -----

Annexe VIII.

Plan n° 315/8 représentant le schéma de l'installation  
sanitaire. -----

Annexé à l'acte de base reçu par le notaire A. Dhont à  
St-Josse-ten-Noode, le 18 novembre 1964. -----

"Ne varietur". -----  
(Suivent les signatures). -----

Enregistré un rôle sans renvoi à Saint-Josse-ten-Noode,  
A.C. et Successions, le dix-neuf novembre 1964, volume 119  
folio 43 case 5. Reçu cent francs. Le Receveur (signé)  
R. Van der Stricht. -----

Annexe IX.

" Résidence S<sup>t</sup> JAMES "

Bruxelles

Avenue Emile Demot, 8 - 9

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Article préliminaire.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis, chapitre I du Code Civil (loi du 8 juillet 1924) il est établi, ainsi qu'il suit, le statut des parties communes de l'immeuble dénommé " Résidence S<sup>t</sup> James ", sis à Bruxelles, avenue Emile Demot, numéros 8 et 9, ainsi que le règlement d'ordre intérieur s'y rapportant.

Ce statut règle tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble auquel il s'applique.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord et ne seront opposables aux tiers que par la transcription de l'acte au bureau des Hypothèques compétent.

Article 1.- OBJET.

Dans le but d'éviter toutes difficultés et contestations entre les futurs copropriétaires de l'immeuble, dans les rapports de voisinage et de copropriété, il est établi, ainsi qu'il suit, les clauses et conditions d'un statut-règlement déterminant les droits et obligations réciproques des dits copropriétaires ou autres ayants-droit, clauses et conditions auxquelles tous (propriétaires, usufruitiers, usagers, etc.) sont formellement tenus de se conformer et dont ils prennent l'engagement absolu, par le fait même de la signature de l'acte d'acquisition d'une partie de l'immeuble ou même par le fait d'en être propriétaire, occupant ou d'y avoir un droit quelconque, à n'importe quel titre.

Cet engagement est pris par les acquéreurs, tant pour eux que pour leurs héritiers ou successeurs à tous titres et que pour et au nom de tous les propriétaires futurs, aux quels l'acquéreur s'oblige à imposer la condition de se conformer au présent règlement. Celui-ci sera, au surplus, obligatoire pour les dits futurs propriétaires par le seul fait de leur accession à la propriété, cette dernière ne devant être transmise que sous la condition dont il s'agit, condition qui sera d'ailleurs portée à la connaissance des tiers par la transcription des présentes.

Ce statut-règlement ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront formulées à l'article 18. -----

Article 2. -----

Le présent règlement sera reproduit ou rappelé dans tous actes translatifs ou déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble ou dans tous les actes de baux, etc.

Article 3. - PARTIES PRIVATIVES - DEFINITION. -----

Chaque appartement, garage et chambre de bonne, avec ses dépendances, sera propriété exclusive et particulière des personnes qui l'auront acquis. Il constitue "la partie privative". -----

Son étendue et sa composition se trouvent indiquées aux plans qui sont déposés en l'Etude du notaire Arthur Dhont à Saint-Josse-ten-Node, Place Quetelet, n° 1, avec un exemplaire du présent statut-règlement, de manière à former ainsi la charte de l'immeuble. -----

Chaque partie privative est composée de tout ce qui est compris dans la hauteur, longueur et largeur de l'appartement, garage et chambre de bonne et de leurs dépendances, sauf restriction ci-après. -----

La dite partie privative est limitée par la porte d'entrée de l'appartement avec ses accessoires extérieurs, les enduits des plafonds, les chapes des parquets, les dallages, l'enduit extérieur des murs limitant l'appartement, la chambre de bonne et le garage, tant ceux qui les séparent de l'air libre que des parties communes et des bâtiments voisins. -----

La partie privative comprend encore, entre autres : les châssis de fenêtres et les terrasses, avec leurs vitres, garde-corps, enduits, ainsi que toute canalisation horizontale se trouvant dans les appartements et leurs dépendances. -----

Les caves constitueront des dépendances des parties privatives, excepté les locaux à compteurs qui seront considérés comme parties communes. -----

Article 4. - JOUISSANCE. -----

Les copropriétaires auront le droit de jouir, de faire jouir ou de disposer librement et pleinement de leur propriété privative, sauf l'effet des stipulations qui vont suivre et encore, à la condition de ne pas nuire aux droits réciproques de jouissance des propriétaires des autres appartements, garages et chambres de bonne et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'esthétique du bâtiment. -----

Article 5.- DISPOSITION. -----

Aucun appartement ne pourra être divisé en plusieurs parties destinées à être occupées séparément par plusieurs ménages; ils devront rester complets sur la surface qu'ils occupent actuellement; toutefois, deux ou plusieurs appartements pourront être réunis en un seul. -----

Chaque propriétaire pourra modifier, comme bon lui semble, la disposition intérieure de son appartement, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents ou inconvénients qui en seraient la conséquence directe ou indirecte pour les parties communes ou les appartements des autres copropriétaires. -----

Ainsi, une modification aux parquets ou dallages qui entraînerait des dégâts aux plafonds de l'appartement inférieur, obligerait à le remettre en état, y compris embellissements et ce sans frais pour le propriétaire de cet appartement. -----

En cas de percement de gros murs ou de toute modification pouvant altérer la solidité de l'immeuble, les travaux ne pourront être effectués que sous la surveillance d'un architecte; les honoraires de celui-ci seront à charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux. -----

Tant au point de vue forme que couleur, aucune modification ne pourra être apportée aux portes d'entrée et aux fenêtres des appartements et dépendances, terrasses, garde corps et en général à tout ce qui, quoique à l'extérieur des appartements, en forme néanmoins une dépendance privative et ce sans l'autorisation de l'assemblée générale, dans les conditions prévues à l'article 18. -----

Il en sera de même pour les changements concernant la couleur, les peintures extérieures, y compris celles des portes d'entrée des appartements et chambres de bonne. -----

De même, si des stores, volets à pavillons ou similaires étaient installés à l'extérieur des fenêtres, les coffres ou caisses des dits stores et volets, devront se trouver à l'intérieur des appartements et ne pourront, en aucun cas, être apposés devant les châssis et sur les façades.

Article 6.- RESTRICTIONS. -----

Tous les copropriétaires ou occupants de l'immeuble devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations ou modifications aux choses communes et livrer passage aux architectes, gérants, entrepreneurs et ouvriers chargés de -----

de base modificatif  
du 18/1/1966.

III.- SERVITUDE DE PASSAGE.

Le garage numéro I4 devra laisser le libre passage, vers le local boiler - groupe hydrophore - dont il est séparé par une cloison métallique entièrement démontable.

Les frais de peinture, d'entretien et de réparation de toutes les parties extérieures des appartements, telles que portes, fenêtres, garde-corps, etc. incombent aux propriétaires respectifs des dites parties.

Ceux-ci donnent au gérant mandat irrévocable de faire effectuer en leurs lieu et place ces réparations ou modifications, s'ils ne les effectuent pas eux-mêmes dans les quinze jours de la date de la lettre recommandée leur adressée à titre d'avertissement.

En cas d'opposition à l'entrée des locaux, pour effectuer les dits travaux, la sanction prévue à l'article 23 sera applicable après un nouvel avertissement de huit jours donné dans la même forme.

#### Article 8. - MODIFICATIONS AUX INSTALLATIONS.

L'évacuation des eaux usées ayant été scientifiquement étudiée et établie, toutes modifications pourraient amener une perturbation dans le fonctionnement des installations. En conséquence, aucun changement ou adjonction ne pourront être faits sans que l'autorisation préalable ait été donnée par une assemblée générale, à la majorité des voix.

Le présent article est très important et vise tout particulièrement le déplacement d'anciens ou l'installation de nouveaux appareils sanitaires, W.C., lavabos, etc.

Tout ceci sans préjudice aux dommages-intérêts et à l'obligation de rétablir la situation primitive.

#### PARTIES COMMUNES.

#### Article 9. - DEFINITION.

Sont réputées "parties communes", toutes les autres parties du bâtiment non citées à l'article 3 et celles spécialement citées ci-dessous.

A titre énonciatif et non limitatif sont réputées telles : le terrain, les fondations, les gros murs de façade et ses corniches, les gouttières de toiture, la toiture eaux pluviales et sterfputs, les ornements extérieurs en façade (mais non les garde-corps, les balustrades, appuis de fenêtres), les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égoût, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements, garages ou chambres de bonne, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements, garages ou chambres de bonne ou des locaux en dépendant; la porte d'entrée à rue; le grand hall de l'immeuble; les escaliers avec leur cage, l'escalier de secours en façade arrière, la cour basse, le jardin avant, le jardin arrière,



le local voitures d'enfants, le sas à l'entrée, la rampe d'accès vers les garages en sous-sols, l'accès vers les locaux du rez-de-chaussée, -----  
 les aires de manoeuvre en sous-sols, la rampe d'accès en sous-sols, les bacs à fleurs, les paliers, les enduits peinture des cages d'escalier, y compris la face extérieure des portes d'entrée des appartements, les ascenseurs avec leur cage et accessoires, la chambre de machinerie des ascenseurs, la trémie à ordures ménagères, la minuterie de la cage d'escalier et les dispositifs d'éclairage qu'elle commande, les dispositifs des sonneries à l'entrée de l'immeuble, le parlophone, l'ouvre-porte automatique, les dégagements des sous-sols, la cave compteurs électriques, la cave compteurs eau et gaz, le local tank à mazout, la chaufferie avec sa chaudière, vannes, canalisations communes et tous accessoires, le dispositif de production d'eau chaude avec sa chaudière, boiler, épurateur d'eau, canalisations communes et tous accessoires, - toutefois les radiateurs et tuyauteries d'eau chaude et d'eau froide affectés à l'usage particulier sont privés; le local nettoyage, la cour intérieure, l'entrée de service et le hall de réception de chaque étage, les locaux réservés au concierge comprenant : hall, vestiaire, W.C., cuisine, salle de bain, living et chambre; au neuvième étage le dégagement, la douche, les deux W.C. et l'armoire destinés aux chambres de bonne la plate-forme; en un mot toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires seront communes d'après l'usage.

Etant donné le caractère spécial de la propriété, les copropriétaires sont absolument tenus de conserver l'indivision pour toutes les parties et choses non privatives, sans pouvoir jamais réclamer le partage ou la licitation, conformément au paragraphe 9 de l'article 577 bis du Code Civil. -----

Article 10.- PARTS PROPORTIONNELLES. -----

La valeur de l'ensemble de l'immeuble est divisée forfaitairement en MILLE/MILLIEMES, répartis comme suit : ----

<u>A.- APPARTEMENTS.</u> -----	
1°) l'appartement type R au rez-de-chaussée : -----	49/1.000
2°) Les appartements type A n°s 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, à l'aile gauche, respectivement aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième et huitième étages, ainsi que les appartements type B n°s 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, à l'aile droite, respectivement aux mêmes étages, chacun : 53/1.000èmes, soit pour les 16 appartements : -----	848/1.000

**B.- GARAGES.**

- 1°) le garage numéro 1, le garage numéro 3 et les garages numéro 7 à 12 inclus, chacun 5/1000es., soit pour les 8 garages ..... 40/1.000
- 2°) les garages numéros 2 et 13; chacun 8/1000e soit pour les 2 garages ..... 16/1.000
- 3°) les garages numéros 4, 5 et 6, chacun 4/1000es. soit pour les 3 garages ..... 12/1.000
- 4°) le garage numéro 14 ..... 3/1.000

\* voir au modificatif

1°) Les chambres de bonne n°s 1 à 7 inclus, chacune : 2/1.000èmes, soit pour les 7 chambres de bonne : -----	14/1.000
2°) Les chambres de bonne n°s 8 à 13 inclus, chacune : 3/1.000èmes, soit pour les 6 chambres de bonne : -----	18/1.000
Au total : -----	1.000/1.000

Chaque millième donne droit à une voix et comporte de --- plein droit la propriété d'une quotité égale dans les parties communes. -----

**Article 11.- MODIFICATIONS AUX FACADES, AUVENTS, TENTES, MARQUISES, etc. -----**

Il ne pourra être établi, par les copropriétaires, sur la façade avant, aucun ----- auvent, tente, marquise et généralement rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect de la façade ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'ensemble. -----

En façade arrière, il pourra cependant être placé des tentes solaires de teinte unie bleu foncé, avec éventuellement des franges blanches. Ces tentes pourront être droites ou consister en marquises en quart de cercle, le tout sous réserve d'approbation des constructeurs. -----

Toute demande de dérogation à ce qui précède, qu'elle concerne les parties privatives ou les parties communes, devra obligatoirement être, au préalable, approuvée par l'Assemblée Générale, conformément à l'article 18 ci-après et ce sous réserve éventuelle de l'autorisation de l'Urbanisme. -----

Le placement de stores, volets à pavillons ou autres, à l'extérieur des fenêtres est autorisé moyennant de se conformer strictement à l'article 5, dernier paragraphe ci-dessus. -----

**Article 12.- ASSEMBLEES - RESPECT DES DECISIONS. -----**

Tous les copropriétaires d'une partie de l'immeuble prennent l'engagement formel de se conformer aux décisions de l'Assemblée Générale des copropriétaires, constituée et délibérant suivant les règles ci-après formulées. -----

Le présent engagement est pris dans les mêmes conditions de transmission que celui relatif au respect du règlement de copropriété et définies à l'article premier. -----

Les décisions de l'Assemblée Générale sont obligatoires pour tous, même pour les absents, dissidents et incapables.

L'Assemblée Générale qui donne mandat au Gérant par l'article 22 (3) de faire exécuter ses décisions, le charge également et irrévocablement de faire respecter les dites décisions, ainsi que le présent règlement, en appliquant aux récalcitrants la sanction prévue à l'article 23, avec un simple préavis de huit jours. -----

Article 13.- ASSEMBLEES - REPRESENTATION. -----

L'Assemblée générale se composera de tous les copropriétaires. -----

En cas de décès d'un copropriétaire, ses héritiers ou ayants-droit doivent se faire représenter par un mandataire unique et dans les conditions qui suivent. -----

Si plusieurs personnes sont propriétaires d'un appartement, chambre de bonne ou garage, une seule d'entre elles les représentera. -----

Les mineurs, interdits ou incapables sont représentés conformément au droit commun; il en sera de même des femmes mariées. -----

Les copropriétaires qui ne pourront assister à une réunion, auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire, porteur d'un écrit sur lequel la signature du mandataire figure à côté de celle du mandant. -----

Si le mandat ne stipule pas qu'il ne concerne que les délibérations relatives à certains points de l'ordre du jour, il sera réputé d'ordre général. -----

Aucun vote n'est valable s'il n'est conforme aux conditions du présent article. -----

Article 14.- BUREAU. -----

Un Président sera nommé par l'Assemblée. -----

Le secrétariat sera confié au gérant comme il est dit plus loin. -----

Les procès-verbaux des assemblées seront transcrits sur un registre tenu par le gérant; ils seront signés par le gérant et deux copropriétaires présents. -----

Il sera donné lecture par le gérant du procès-verbal de la dernière séance, au début de l'assemblée suivante. -----

Article 15.- CONVOCATIONS. -----

Les convocations à l'assemblée Générale se feront par les soins du gérant par lettre recommandée ou par lettre ordinaire remise contre signature. -----

Elles contiendront la mention des lieux, jour et heure de la réunion et les objets à discuter. -----  
Elles doivent être envoyées dix jours francs avant l'Assemblée. En cas d'urgence, ce délai sera réduit à trois jours. -----

Article 16.- DELIBERATIONS. -----

La présence de la moitié du nombre des copropriétaires est nécessaire pour que les délibérations et décisions soient valables. -----

Si ce quantum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée est convoquée qui délibère valablement suivant et quel que soit le nombre des copropriétaires présents ou représentés. -----

Chaque copropriétaire a autant de voix que l'indique l'article 10. -----

Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées. -----

En cas de parité des voix, la majorité en nombre de copropriétaires aura la prépondérance. -----

Les votes se feront par bulletins écrits, à moins que l'assemblée n'en décide autrement. -----

Les mandataires devront remettre leur mandat écrit au gérant, avant l'ouverture de la séance. -----

Comme il est indiqué à l'article 12, les décisions de l'assemblée obligent tous les copropriétaires. -----

Article 17.- ASSEMBLEES EXTRAORDINAIRES. -----

Il y aura une assemblée générale régulière chaque année, au début de mars. -----

Chaque fois que le gérant le jugera nécessaire et aussi à la demande d'au moins deux copropriétaires adressée par lettre recommandée collective au gérant, une assemblée générale extraordinaire pourra être convoquée. --

Si le gérant ne donnait pas suite dans les dix jours francs à la requête qui lui a été faite, l'assemblée générale extraordinaire pourra être convoquée d'office par les dits copropriétaires et délibérera valablement. -----

Article 18.- CAS SPECIAUX. -----

Les délibérations autorisant toute ouverture dans les murs, planchers ou plafonds, toute modification aux façades ou travaux susceptibles de compromettre la solidité de l'immeuble, devront être approuvées par des copropriétaires réunissant au moins les trois/quarts du montant total des voix attachées à l'ensemble de l'immeuble (article 10). et avec accord préalable des architectes, auteurs des plans. -----

Au cas où des modifications ou compléments au présent

règlement seraient envisagés, les convocations aux assemblées provoquées pour les examiner, mentionneront les amendements proposés. -----

Ces amendements ne pourront être acquis que s'ils sont approuvés par des copropriétaires réunissant au moins les 3/4 du montant total des voix attachées à l'ensemble de l'immeuble. -----

En cas d'approbation, les dites modifications devront être transcrites. -----

Les décisions qui auraient pour conséquence de modifier le caractère d'habitation bourgeoise de l'immeuble, devront être prises à l'unanimité. -----

L'unanimité des copropriétaires est obligatoire pour décider de la non-reconstruction, conformément à l'article 33. -----

Pour toute modification aux quotités stipulées à l'article 10, l'unanimité des copropriétaires est nécessaire. -----

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit point s'entendre seulement des membres présents ou représentés, mais de celle de la totalité des copropriétaires. -----

#### Article 19.- DECISIONS. -----

L'Assemblée Générale décide entre autres : -----

1°) de la nomination du gérant et de ses honoraires (article 21). Toutefois, Monsieur Wijnants et Monsieur et Madame Paquet se réservent le droit absolu de nommer un gérant pour une durée d'un an à compter du jour de l'habitation du premier appartement, - tous frais de gérance à charge de la copropriété. -----

2°) du quantum de la provision à verser au gérant pour l'administration de l'immeuble, conformément aux articles 21 et 22. -----

3°) de toutes dépenses dépassant cinquante mille francs

4°) de toute modification à l'immeuble, ainsi qu'aux parties communes et à leur usage. -----

5°) de toute modification aux parties privatives, conformément aux stipulations des articles 5 et 11. -----

6°) de la désignation de la Compagnie d'Assurances qui couvrira les divers risques se rapportant à l'immeuble, à la responsabilité civile, etc. mais seulement après l'expiration du délai des contrats existant au moment de la réception. -----

7°) de l'exécution des travaux de peinture aux parties communes, y compris lavage ou restauration des façades, lavage des vitres et des contrats y afférents. -----

8°) Elle discutera les modifications des montants des assurances. -----

9°) de la non-reconstruction totale, conformément aux articles 18 et 45. -----

10°) de toute modification au présent règlement. ----  
11°) de tout ce qui n'est pas prévu au présent règlement. -----

Article 20.- GERANT. -----

Dès que le nombre des copropriétaires dépassera quatre, il y aura un gérant nommé et remercié par une assemblée générale des copropriétaires, sous réserve des droits des constructeurs prévus à l'article 19, 1°. ----

Une assemblée générale fixera des honoraires, vérifiera sa gestion et pourra se faire produire ses registres, pièces et comptes. -----

Le gérant ne connaît que les propriétaires de l'immeuble, à l'exclusion des locataires; il pourra cependant prendre des arrangements avec les copropriétaires donnant leur appartement en location. -----

Si le Gérant est défaillant ou dans l'impossibilité momentanée de remplir sa mission, le copropriétaire ayant la plus forte quotité de parts, remplira provisoirement ses fonctions, à moins que, avec son accord, le gérant ne s'entende avec un autre copropriétaire. -----

En cas de parité de voix, le gérant sera désigné par une assemblée générale à la majorité des voix. -----

Le gérant sera mandataire pour deux ans de tous les copropriétaires, avec la mission déterminée à l'article 22. -----

Article 21.- ADMINISTRATION - GERANCE . -----

L'administration de l'immeuble comprend : -----

a) tout ce qui a rapport à l'entretien et à l'usage des parties communes. -----

b) la manière dont l'immeuble est occupé. -----

c) les rapports des copropriétaires entre eux concernant leurs droits respectifs d'occupation. -----

d) les rapports des copropriétaires avec des tiers, concernant l'occupation de l'immeuble. -----

e) le paiement des contributions affectées spécialement aux parties communes de l'immeuble et celles grevant la partie entière dont la ventilation ne serait pas faite entre les copropriétaires, comme indiqué à l'article 24, paragraphe g. -----

f) les réparations urgentes à faire aux parties privatives, ainsi que celles prévues aux articles 7 et 11, lorsque les copropriétaires négligent de les faire eux-mêmes et que le défaut de réparation peut entraîner un préjudice pour l'immeuble. -----

Article 22.- MISSION. -----

Le gérant : .....

1°) Convoquera les assemblées générales, ordinaires et extraordinaires, conformément aux articles 15, 16 et 17; il en établira l'ordre du jour. ....

2°) Fera fonction de secrétaire aux assemblées générales et tiendra le registre des procès-verbaux. ....

3°) Surveillera l'immeuble, veillera à l'observation du présent règlement et fera exécuter toutes les décisions de l'assemblée générale. ....

4°) sera chargé de l'administration de l'immeuble (article 21). ....

Pour toutes dépenses dépassant la somme de cinquante mille francs, il devra obtenir l'approbation de l'assemblée générale, sauf dans les cas d'exception prévus à l'article 28, paragraphe "a". ....

5°) Tiendra la comptabilité et fera les recettes et dépenses communes. ....

6°) Commandera les mesures urgentes de préservation et de conservation de l'immeuble. ....

7°) Paiera toutes les primes d'assurance et répartira les indemnités en cas de sinistre. ....

8°) Présentera les comptes de chacun des copropriétaires tous les trimestres. ....

9°) Recevra des copropriétaires une provision permettant de créer une réserve destinée à faire face aux dépenses, l'importance de la dite provision est fixée par l'Assemblée Générale, conformément à l'article 19, 2°. ....

10°) Fera chaque année simultanément ramoner les cheminées utilisées au cours de l'hiver précédent, aux frais des copropriétaires et dans le rapport des parts proportionnelles indiquées à l'article 10, conformément à l'article 25. ....

11°) Les copropriétaires lui donnent mandat par le présent règlement de représenter tous les copropriétaires vis-à-vis des tiers et toutes autorités administratives et judiciaires. ....

Il répond seul aux demandes au possessoire qui peuvent être faites contre l'immeuble envisagé dans son ensemble et à toutes poursuites également au possessoire qui peuvent être exercées contre celui-ci ou la collectivité des copropriétaires. ....

Il comparait en justice et fait valoir les moyens de défense de ceux-ci, après s'être muni de l'autorisation de l'assemblée. ....

Pour les actions pétitoires, la mise en cause des copropriétaires intéressés se fera d'après le droit commun.

#### Article 23.- SANCTIONS. .....

Dans le cas où un copropriétaire négligerait de régler son dû ou de verser la provision signalée à l'article 22,

paragraphe 9, dans la huitaine de l'envoi du compte, ce-  
 lui-ci sera majoré au profit du fond commun d'une péna-  
 lité d'un demi pour cent par quinzaine de retard, sans  
 préjudice de l'exigibilité. Chaque quinzaine commencée  
 sera due en entier. -----  
 La présente clause ne pourra jamais être réputée com-  
 minatoire, ni être entravée dans son exécution, l'intérêt  
 commun réclamant des paiements réguliers. -----  
 Le gérant appliquera la même sanction pour tout ce  
 qui concerne les articles 22, 25, 26 et 31. -----

**CHARGES.**

**Article 24. - DEPENSES.**

Les dépenses auxquelles le gérant aura à faire face  
 en se servant des provisions faites par les coproprié-  
 taires, comprendront entr'autres : -----  
 a) l'achat, l'entretien et les réparations des usen-  
 sibles et matières premières nécessaires à l'entretien. -----  
 b) les frais de compteur et de consommation d'eau  
 pour les parties communes. -----  
 c) les frais de compteur et de consommation d'élec-  
 tricité pour les parties communes. -----  
 d) l'achat et l'entretien du mobilier commun. -----  
 e) les frais d'entretien et de réparation des ascen-  
 seurs, les dépenses d'énergie électrique. -----  
 f) Les primes d'assurance se rapportant à l'immeuble  
 conformément à l'article 22, paragraphe 7. -----  
 g) Les contributions, ainsi que tous les impôts,  
 taxes et redevances de toute nature, sous quelque déno-  
 mination que ce soit, conformément à l'article 21, para-

-----  
 graphe "e". -----  
 h) Les honoraires du gérant, ainsi que les frais de  
 bureau et de correspondance. -----  
 i) toutes les réparations qui seront décidées par le  
 gérant lui-même ou l'assemblée générale, conformément à  
 l'article 22, paragraphe "4". -----  
 j) le salaire du concierge. -----  
 k) Les frais de chauffage des parties communes, la  
 consommation de courant électrique du brûleur, entretien  
 de celui-ci et tous autres frais intéressant directement  
 la production de chaleur. -----  
 l) le renouvellement de la terre des jardins avant  
 et arrière, ainsi que l'entretien des dits jardins. -----

**Article 25. - REPARTITION.**

Les dépenses ----- prévues à l'article 24  
 et celles justifiables individuellement, seront réparties  
 sur la base des parts proportionnelles prévues à l'arti-  
 cle 10, sous réserve de ce qui suit : -----



ARTICLE 25.- REPARTITION

Les dépenses prévues à l'article 24 et celles justifiables individuellement, seront réparties sur la base des parts proportionnelles prévues à l'article 10, sous réserve de ce qui suit :

Les réparations et travaux généralement quelconques à effectuer aux aires de manoeuvres, délimitées par une ligne tracée parallèlement à la façade avant et joignant l'extrémité droite (face à l'immeuble) du local vide-poubelle au mur du garage numéro 1, leur nettoyage et entretien, de même que les charges afférentes aux parties communes se rapportant exclusivement aux garages, seront à charge des propriétaires de ces garages, chacun à concurrence d'un/atorzième.-

*mode*

Article 26.- SUPPLEMENTS.

Tout frais quelconque dû au fait d'un copropriétaire qui augmenterait les dépenses communes, obligera celui par la faute duquel il est arrivé, à supporter seules augmentations de dépenses.

Article 27.- CONCIERGE.

Il est établi dans l'immeuble un concierge, engagé et révoqué par l'Assemblée Générale, qui fixera ses salaires et gratifications.

Le concierge sera logé, éclairé et chauffé gratuitement dans la partie de l'immeuble qui lui est réservée; la consommation d'eau et de gaz sera également gratuite.

Le concierge devra, entre autres, entretenir en bon état de propreté toutes les choses et parties communes et notamment le trottoir, le hall d'entrée, les dégagements, les cours, les escaliers, les paliers, les cabines d'ascenseur, la chambre de machinerie des ascenseurs, les locaux compteurs, le local tank à mazout, la chaufferie, le local nettoyage, l'entrée de service, le local voitures d'enfants, le local vide-poubelle, les aires de manoeuvres et les rampes d'accès des garages.

Il entretiendra également les bacs à fleurs et les jardins avant et arrière.

Les dits jardins avant et arrière étant parties communes, sans jouissance aucune pour qui que ce soit, ne seront accessibles qu'au concierge, mais exclusivement pour leur entretien, sans jouissance aucune par lui.

Le concierge aura à sa charge l'ouverture et la fermeture des portes d'entrée et la surveillance générale des allées et venues; il veillera à l'éclairage du hall, des dégagements et escaliers.

Il sera dépositaire des clefs, manettes et robinets des compteurs; il sera dépositaire également d'une clef de la porte donnant accès à l'escalier de secours et ce pour chaque appartement, en vue de pouvoir y accéder en cas de sinistre en l'absence du propriétaire ou du locataire d'un appartement.

Le concierge aura la charge de l'évacuation des poubelles et il devra s'assurer de l'heure du passage des camions de la voirie, afin d'éviter le stationnement

e de recul,

exclusion des travaux de jardinage spécialisés.

inutile des poubelles sur la voie publique; ces poubelles devront obligatoirement être retirées immédiatement après le passage des véhicules assurant l'enlèvement des immondices. -----

Le concierge se conformera aux ordres du gérant et préviendra ce dernier, sans retard, de tout accident qui se produirait, pouvant nuire à l'immeuble et de toute autre dégradation, détérioration et chose anormale, de façon à ce que des mesures soient prises immédiatement.

#### Article 28.- REPARATIONS. -----

Les réparations se répartissent en deux catégories, savoir : -----

a) Les réparations urgentes, telles qu'aux toitures gouttières, égouts, décharges, canalisations communes et autres du même ordre. -----

Ces réparations seront commandées d'office par le gérant, même si elles dépassent quatre mille francs, conformément à l'article 22, paragraphe 4. -----

b) Les réparations nécessaires, mais non urgentes : pour ces dernières, l'approbation de l'assemblée générale est nécessaire si elles dépassent quatre mille francs.

#### Article 29.- INCENDIE. -----

L'assurance de toutes les parties communes et privatives de l'immeuble contre l'incendie, la foudre, les explosions de gaz, les accidents causés par l'électricité et le recours éventuel des occupants l'un contre l'autre, même que le recours des voisins et autres, devra être contractée et maintenue par tous les copropriétaires, mêmes compagnies que celles qui couvriront les risques au moment de la réception des appartements, chambres et bonne et garages. -----

Les primes, frais et accessoires, tant pour les parties communes que privatives, seront acquittées par le gérant et le montant des primes sera réparti au prorata des parts proportionnelles stipulées à l'article car il est obligatoire pour tous les copropriétaires participer à ces assurances. -----

Tout copropriétaire est libre de faire majorer le montant des assurances qui le concernent, mais il devra supporter seul les suppléments pouvant en résulter. -----

Chacun des copropriétaires recevra copie des polices d'assurance. -----

#### Article 30.- REPARTITION DE L'INDEMNITE. -----

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'indemnité payée par les compagnies est réglée ainsi qu'il suit : -----

a) en ce qui concerne les dommages causés aux appartements proprement dits, l'indemnité est attribuée au sinistré. -----

Lorsque le sinistre atteint plusieurs appartements, l'indemnité est répartie entre les copropriétaires sinistrés par les soins du gérant, sauf pour les premiers, en cas de non accord, à faire trancher la répartition par le Président du Tribunal de Première Instance. -----

b) en ce qui concerne les dommages causés aux parties communes, l'indemnité est versée aux mains du gérant, qui en fait le réemploi. -----

### Article 31.- AUGMENTATION INVOLONTAIRE DES PRIMES. --

Il ne pourra être fait ou entreposé dans les locaux privatifs, rien qui puisse augmenter les primes d'assurance des copropriétaires de l'immeuble. -----

En cas de non-respect du présent article, le gérant mettra l'intéressé en demeure par lettre recommandée, de s'y conformer dans les huit jours. -----

Le gérant devra faire constater la suppression de la cause en question par son préposé ou la constater lui-même.

Passé le délai précité, une pénalité de cent francs par jour de retard sera portée d'office au compte de l'intéressé. -----

Les sanctions prévues à l'article 23 seront applicables au règlement de la pénalité, conformément à l'article 12. -----

### Article 32.- INSUFFISANCE - EXCES. -----

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit de travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans le rapport des "parts proportionnelles" (article 10) et exigible dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé ou approuvé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit à défaut de versement dans le dit délai et les sanctions de l'article 23 étant applicables, sauf décision de l'assemblée générale. -----

En cas d'excès de prime, ce dernier sera versé à la réserve (article 22, paragraphe 9). -----

### Article 33.- RECONSTRUCTION. -----

En cas de destruction partielle, la reconstruction est obligatoire. -----

En cas de destruction totale, la reconstruction est obligatoire, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise conformément aux articles 18 et 45. -----

Article 34.- AUTRES ASSURANCES. -----

Il devra être également contracté et maintenu auprès des mêmes compagnies que celles qui couvriront ces risques au moment de la réception des appartements, chambre de bonne et garages : -----

1°) Une assurance de responsabilité civile contre les accidents corporels et dégâts matériels causés aux habitants, aux préposés ou aux tiers, par appareils ou instruments employés pour le service commun. -----

2°) Une assurance de cent mille francs minimum contre les accidents, pour le cas où, à l'occasion d'un accident survenu à un des préposés au service de la copropriété, la responsabilité des copropriétaires ou de l'un d'eux serait engagée; le montant de cette assurance sera majoré si l'assemblée générale le trouve insuffisant. --

3°) Une assurance de responsabilité civile pour accidents pouvant être causés à des tiers, par suite de défaut d'entretien, vice de construction, etc. -----

4°) Une assurance de la responsabilité civile des copropriétaires pour blessures ou accidents corporels causés aux tiers par leurs préposés ou eux-mêmes en tant que copropriétaires. -----

5°) Une assurance contre les dégâts des eaux. -----

R E G L E M E N T I N T E R I E U R.

Article 35.- TELEPHONE - T.S.F. - MUSIQUE - MOTEURS.

Le téléphone réseau "Etat" peut être installé dans un appartement aux frais, risques et périls de son propriétaire. -----

La sonnerie doit être installée de façon à ne pas troubler les voisins et doit se trouver à 0,30m. au moins plus bas que le plafond. -----

Pour éviter toutes dégradations ultérieures à la toiture, une antenne T.V. et radio, mais seulement collective, est autorisée; dès lors, l'installation d'antennes T.V. et radio particulières est strictement interdite.

Il est défendu de faire de la musique de façon bruyante susceptible d'incommoder les voisins, notamment avant et après les heures fixées par le règlement de police en la matière. -----

Aucun moteur ne pourra être placé dans les appartements, à l'exception de ceux qui meuvent les appareils ménagers, encore devront-ils être munis de dispositifs antiparasitaires. -----

Article 36.- TRAVAUX MENAGERS. -----

Les copropriétaires et locataires doivent veiller eux-mêmes à ce que leur personnel se conforme aux règle-

ments de l'immeuble et occupe les locaux de façon à ne pas gêner les voisins. -----

Article 37.- AFFICHES - RECLAMES. -----

Aucune affiche, autre que celle indiquant la vente ou la location d'un appartement ou d'un garage, ne peut être apposée où que ce soit. -----

Les enseignes ou réclames sont interdites. -----

Est seule permise sur la porte d'entrée des appartements, une carte de visite ou une plaquette ayant maximum la grandeur d'une carte de visite, c'est-à-dire 65mm x 95 mm. et indiquant le nom de l'occupant. -----

Toutefois, en ce qui concerne le titulaire de la profession libérale qui sera exercée au rez-de-chaussée, une plaque de 0,25m. x 0,30m. maximum sera tolérée près de la porte d'entrée vers les locaux de cet appartement pour indiquer le nom et la profession exercée.

Article 38.- LOCATION. -----

Les appartements ne peuvent être loués qu'à une seule personne ou à une seule famille. Ils devront être occupés ainsi qu'il est stipulé aux articles 5 et 39. -----

Les locataires doivent être de parfaite honnêteté.

De préférence, il doit leur être imposé un bail écrit, dans lequel sera déclaré le respect du présent règlement de copropriété, conformément à l'article 2 et sous peine de résiliation du bail après constatation régulière du fait qui leur est reproché. -----

En cas de bail verbal, le locataire devra signer une déclaration par laquelle il s'engage à respecter le présent règlement et reconnaît s'exposer à résiliation en cas de contravention aux présentes. -----

La sous-location est interdite. -----

Article 39.- OCCUPATION. -----

L'immeuble devra être occupé bourgeoisement et par des personnes de bonnes mœurs. -----

Il ne pourra être établi dans les appartements :

1°) Aucun commerce ou magasin de vente, en gros ou en détail, comportant dépôt de marchandises, aucun établissement industriel ou commercial de quelque nature que ce soit. -----

2°) Aucun établissement dangereux, insalubre ou immoral. -----

3°) Aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins. -----

4°) Aucune pension de famille, hôtel meublé, débit de boissons ou cercle privé. -----

5°) Aucune maison de santé, maternité ou clinique, aucun établissement de désinfection, masseur, infirmière, institut de beauté, pharmacien, dentiste ou professions similaires. -----

6°) Aucun cours de musique, de danse ou de chant. ---

7°) Aucune permanence ou lieu de réunion, aucun cercle de caractère philosophique, politique, religieux ou d'agrément. -----

8°) Aucune profession libérale, courtier d'assurances, agence immobilière ou toute autre profession entraînant un va-et-vient intense dans l'immeuble, de telle sorte que les appartements ne soient destinés qu'à usage strictement résidentiel et d'habitation. -----

Par dérogation au 8° ci-dessus, l'appartement du rez-de-chaussée pourra être destiné à l'exercice d'une profession libérale uniquement, sans que celle-ci occasionne cependant un va-et-vient intense et continu. -----

En ce qui concerne la profession libérale qui sera exercée au rez-de-chaussée, l'entrée et la sortie auront lieu obligatoirement par l'accès prévu à cet effet. La clientèle ne pourra circuler d'aucune manière dans le grand hall d'entrée de l'immeuble. -----

Seul le titulaire de la profession libérale aura accès depuis le hall d'accueil de son appartement vers le grand hall d'entrée, la cage d'escalier et l'ascenseur.

Tous les points lumineux se trouvant dans le grand hall d'entrée de l'immeuble, fonctionneront sur une minuterie à réglage automatique, allumée depuis le coucher du soleil pour s'éteindre à l'heure à déterminer par l'assemblée des copropriétaires. -----

Les chambres de bonne devront obligatoirement être accessibles et livrer passage en cas de réparations ou travaux quelconques à effectuer à la toiture ou accès à celle-ci pour une raison valable quelconque et ce à première demande du gérant. -----

#### Article 40. - DÉGAGEMENTS. -----

IL est déshendu de mettre ou de fixer sur les paliers ou dans les parties communes des crochets, patères, porte manteaux ou tout autre objet ou meuble à demeure. -----

D'encombrer avec quoi que ce soit l'entrée de l'immeuble, le porche, le hall, les escaliers, paliers, etc. ou d'y laisser séjourner des objets quelconques. -----

De faire dans un local ou dégagement commun, aucun travail de ménage, tel que brossage ou battage, nettoyage de chaussures, tapis ou similaires. -----

Article 41.- ASPECT.

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres et sur les terrasses; de mettre sur les dites fenêtres et terrasses aucune caisse, cage ou autre objet pouvant nuire à la propreté ou à l'aspect de l'immeuble; aucune armoire visible de la rue, ni aucun objet quelconque, ne pourra être placé en façade principale.

Les rideaux des fenêtres doivent être d'un modèle standard et uniformes, en voile uni d'un même ton, soit blanc uni, soit blanc cassé, à pendant vertical, sans aucune forme curviligne, ceci pour toutes les fenêtres, y compris la salle d'attente de la profession libérale pour la face et le retour de cette fenêtre.

Toutefois, en ce qui concerne le grand hall d'entrée de l'immeuble, les constructeurs décideront en temps utile s'il y a lieu ou non d'y prévoir un voile identique.

En cas de placement de stores vénitiens, ceux-ci ne pourront être que de teintes blanc, blanc cassé ou gris perle, éventuellement alternées entr'elles, à l'exclusion de toutes autres teintes.

En ce qui concerne les haies en façade à rue, celles-ci devront être taillées cubiquement sur les zones mitoyennes à gauche et à droite (plan n° 316/2 annexé à l'acte de base).

Article 42.- ANIMAUX.

Il est interdit de tenir des animaux bruyants et oiseaux criards, toute dérogation pourra être consentie moyennant accord de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Article 43.- BOITES AUX LETTRES.

Aucun propriétaire ne pourra faire mettre de boîtes aux lettres supplémentaires, tant dans les dégagements que dans les escaliers.

Article 44.- DEMENAGEMENTS.

Les détériorations qui seraient causées à l'occasion de déménagements ou d'aménagements aux parties communes, seront réparées d'urgence par l'entremise du gérant, aux frais du copropriétaire intéressé. Les sanctions prévues à l'article 23 seront éventuellement appliquées sans préjudice à l'exigibilité.

DISPOSITIONS GENERALES.

Article 45.- DESTRUCTION.

En cas de destruction pour cause fortuite, de force majeure ou de vétusté, la reconstruction est obligatoire,

la surface vitrée  
étant couverte de  
haut en bas, toute  
petite frise étant  
exclue.

(Renvoi approuvé)

à moins que l'Assemblée Générale n'en décide autrement, à l'unanimité des copropriétaires. -----

Article 46.- VENTE PUBLIQUE. -----

Aucune vente publique de meubles ne pourra avoir lieu ni dans un appartement, ni sur les trottoirs de l'immeuble.

Article 47.- IMPREVU. -----

Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent règlement, les copropriétaires s'en référeront à la loi, aux usages locaux ou à défaut aux décisions de l'assemblée générale.

Article 48.- DROIT COMMUN. -----

Les parties déclarent que le présent statut-règlement est établi de parfait accord entre elles. Les parties entendent se conformer au droit commun et de ce fait, les clauses qui précèdent et qui y contrediraient seront réputées non écrites. -----

Article 49.- ELECTION DE DOMICILE. -----

Pour tout acte concernant l'administration de l'immeuble, le copropriétaire lui-même ou les copropriétaires entre eux, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, avenue Emile Demot, n°s 8 et 9. -----

Article 50.- DEPOT DE CE REGLEMENT. -----

Le présent règlement sera et demeurera déposé dans les minutes du notaire Arthur Dhont à Saint-Josse-ten-Noode, Place Quetelet, n° 1, chargé de la réalisation de l'acte de base relatif au dit immeuble. -----

Bruxelles, le 18 novembre 1964.

(suivent les signatures). -----

Enregistré vingt rôles cinq renvois à Saint-Josse-ten-Noode A.C. et Successions, le dix-neuf novembre 1964, volume 119, folio 43 case 5. Reçu cent francs. Le Receveur (signé) R. Van der Stricht. -----

POUR EXPEDITION CONFORME.