

Devant Maitre Georges LE COCQ, notaire de résidence à Ixelles.

10 novembre 1952

ONT COMPARU:

1-Monsieur Henri-José-Robert GRASSON, constructeur, né à Bruxelles, le vingt neuf novembre mil neuf cent trois, demeurant à Bruxelles, avenue Louise N°391.

2-et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Anna HUWAERT, sans profession, née à Bruxelles, le vingt cinq novembre mil huit cent nonante cinq, demeurant à Uccle, 241 avenue Montjoie.

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple, suivant contrat de mariage reçu par le notaire Van den Broeck à Wemmel, le onze juin mil neuf cent vingt six.

Lesquels ont déclaré:

1° Qu'ils sont ensemble propriétaires du bien suivant:

VILLE DE BRUXELLES.

Un immeuble à appartements multiples situé à l'angle de la rue du Beau-Site N°3b où il présente une façade de quatorze mètres trente centimètres environ et de la rue de la Longue Haie où il présente une seconde façade de quatorze mètres trente centimètres environ, avec pan coupé de un mètre cinquante centimètres, contenant en superficie deux ares septante deux centiares, cadastré section onzième N°76L-partie, immeuble comprenant dix huit appartements et un logement de concierge se détaillant comme suit:

Aux sous-sols:

Vers la rue du Beau-Site, le logement du concierge com-



de base.

NOU 77 n

nier role

*[Handwritten signature]*  
322

*[Handwritten note:]* Rec. au 14 bureau Bxl le 5/12/52  
vol. 3162 n°21

2

21

prenant: hall de conciergerie, chambre à coucher et cave à charbon, le local des compteurs à eau, à gaz et à l'électricité et quatre caves à charbons N°s 15 à 18.

A l'angle des deux rues: la cave à charbon N°14.

Vers la rue de la Longue Haie treize caves à charbon numérotées de 1 à 13 et dix caves à provisions numérotées de 1 à 10.

Au centre huit caves à provisions numérotées de 11 à 18, le local des poubelles, le water-closet du concierge, la cave à provisions du concierge, laquelle se trouve sous l'escalier, les dégagements, l'emplacement de l'escalier, un aéra et la cour basse.

Au rez-de-chaussée:

En façade rue du Beau-Site: un appartement dénommé A.O. comprenant en façade un living, au centre un hall et un réduit et vers la cour: une cuisine avec terrasse et une salle de bains.

A l'angle des deux rues: Un appartement dénommé B.O. comprenant en façade rue du Beau-Site: une cuisine, à l'angle un living, en façade rue de la Longue Haie: une chambre et au centre: un hall, un water-closet, une terrasse et une salle de bains.

Vers la rue de la Longue Haie: Un appartement dénommé C.O. comprenant en façade rue du Beau-Site: un living et une chambre; au centre un hall et un réduit, vers la cour: cuisine avec terrasse et salle de bains.

A chacun des premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages:

Vers la rue du Beau-Site:un appartement dénommé A.1. au premier étage;A.2.au deuxième étage;A.3.au troisième étage;A.4.au quatrième étage et A.5. au cinquième étage.

Observation faite que l'appartement du cinquième étage est en retrait de cinquante centimètres sur la façade et conséquemment un peu plus petit.

Chacun de ces appartements comprend:

En façade rue du Beau-Site:Un living et une chambre, au centre un hall avec réduit et vers la cour,une cuisine avec terrasse et une salle de bains.

A l'angle des deux rues,un appartement dénommé B.1. au premier étage;B.2. au deuxième étage;B.3.au troisième étage;B.4.au quatrième étage et B.5.au cinquième étage;

Observation faite que l'appartement du cinquième étage est en retrait de cinquante centimètres sur la façade et conséquemment un peu plus petit.

Chacun de ces appartements comprend:

En façade rue du Beau-Site,une cuisine;à l'angle des deux rues,un living, en façade rue de la Longue Haie:une chambre et au centre un hall,un water-closet et une salle de bains.

En façade rue de la Longue Haie:Un appartement dénommé C.1.au premier étage;C.2.au deuxième étage;C.3.au troisième étage;C.4.au quatrième étage;et C.5. au cinquième étage.

Observation faite que l'appartement du cinquième étage est en retrait de cinquante centimètres sur la façade et conséquemment un peu plus petit.

Chacun de ces appartements comprend:



D 223940

Deuxième role

Handwritten signatures and initials, including 'H.P.' and 'J.L.', and the number '322' at the bottom.

4

H

En façade rue de la Longue Haie: un living et une chambre, au centre un hall et un réduit, en façade vers la cour une cuisine avec terrasse et une salle de bains.

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

Le plan des sous-sols.

Le plan du rez de chaussée.

Un plan unique pour les premier, deuxième, troisième et quatrième étages.

Un plan du cinquième étage.

Le plan de la façade.

Et deux coupes.

2° Que désirant diviser la propriété unique du dit immeuble, en propriétés multiples comprenant chacune en propriété privative et exclusive, un appartement et une cave comme accessoires indispensables, une quotité des parties communes y compris le terrain et ce en vue d'en faciliter la vente éventuelle ou l'affectation en hypothèque par parties bien déterminées et dans le but de fixer les droits de propriété et de co-proprieté et de régler les rapports de voisinage et de co-proprieté, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des futurs co-proprietaires éventuels dans les dépenses communes, les comparants ont établi un règlement de co-proprieté, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront éventuellement propriétaires, co-proprietaires ou ayants droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

5

5

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

Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

3° Qu'il est permis entre les copropriétaires d'appartements, d'échanger ou d'aliéner les caves, mais celles-ci ne peuvent jamais être vendues à une personne qui ne serait pas propriétaire d'un appartement dans l'immeuble objet des présentes.

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

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

De même, les comparants au présent acte se réservent le droit de diviser un appartement en deux plus petits, de réunir deux ou plusieurs appartements pour n'en former qu'un, de modifier la distribution intérieure de certains appartements, sans toutefois pouvoir porter atteinte aux droits acquis par des tiers.

4° Pour le cas de vente, les comparants déclarent se réserver



D 225 42

Troisième rôle

H. G.  
A. J.  
322

6  
ver le droit réel de mitoyenneté en ce qui concerne les<sup>✓</sup>murs extérieurs de pignon et de cloture et demeurent en conséquence co-propriétaires indivis des murs séparant le bien objet des présentes, des immeubles voisins, aux fins de récupérer les indemnités dues par les voisins, le jour où ceux-ci devront acquérir la mitoyenneté des dits murs.

✓  
parties libres des et pignons à l'établissement de réclames.

322  
D.J.  
Ils ne pourront s'opposer à ce que les propriétaires de l'immeuble protègent ces murs et pignons contre les effets de l'humidité et le refroidissement, mais ils ne devront aucunement intervenir dans cette protection dont les frais incombent aux propriétaires de l'immeuble.

5° Au cas où des modifications seraient apportées à la distribution intérieure des appartements, ces modifications n'entraîneront pas de changement dans les droits de chacun dans les parties communes ni dans les quotités de terrain.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien objet des présentes a été acquis sous forme d'un hotel de maitre (actuellement démolé) par Monsieur Grasson, Madame Grasson-Huwaert comparants aux présentes et Madame Elisabeth Françoise Sagie, sans profession, à Uccle, veuve de Monsieur Pierre Huwaert, chacun pour un/tiers indivis de 1° Madame Alice-Louise-Mathilde van den Elsken, propriétaire à Saint Josse ten noode, veuve de Monsieur Georges de Moerloose  
2-Monsieur Paul-Octave (Marie Englebert, notaire à Bruxelles;  
3-Monsieur Charles-Edouard-Marie Englebert, attaché de société  
4-Monsieur Jacques-Adolphe-Charles Englebert, propriétaire,

7

Carton de Wiart et en secondes noces de Monsieur Jean Geens de biens dépendant de la succession de leur père, Monsieur Jean-Baptiste van den Elsken, décédé à Bruxelles, le dix sept avril mil huit cent septante six, le dit acte reçu le six décembre mil huit cent septante sept, par le notaire Charles Van Halteren à Bruxelles.

Monsieur Edouard van den Elsken, est décédé à Bruxelles intestat le seize octobre mil neuf cent vingt, laissant pour seuls héritiers légaux, ses trois enfants, Monsieur Adolphe van den Elsken, Madame Alice van den Elsken, épouse de Monsieur Georges de Moerloose et Madame Marguerite van den Elsken, épouse de Monsieur Jean-Paul Englebert, sous réserve des droits en usufruit revenant à son épouse, Madame Adèle Claire Gomand, laquelle est décédée à Uccle, le cinq mai mil neuf cent vingt et un.

Aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire Van Halteren à Bruxelles, le trente mars mil neuf cent trente un le bien susdit a été attribué avec d'autres à Monsieur Adolphe-Louis-Emile van den Elsken, susdit. Ce dernier en son vivant, propriétaire au Château de Neffe à Wardih, est décédé sans avoir dérogé à l'ordre légal de sa succession à Uccle, le dix neuf mai mil neuf cent quarante, comme seules héritières légales, ses deux soeurs germaines, Mesdames Georges de Moerloose et Englebert prénommées.

Madame Englebert est décédée, intestat, en son domicile à Wépion sur Meuse, le vingt neuf janvier mil neuf cent quarante et un, laissant comme seuls héritiers légaux, ses quatre enfants, Messieurs Paul, Charles et Jacques Englebert et Mademoi

tous a Bruxelles et 5-Mademoiselle Myriam-Georgette-Lucie En-  
glebert, propriétaire à Wépion sur Meuse, suivant acte reçu  
par le notaire Scheyven à Bruxelles, en date du dix sept mars  
mil neuf cent quarante deux, transcrit au premier bureau des  
hypothèques a Bruxelles, le deux mai mil neuf cent quarante  
deux, volume 2490 N°I4.



D 223 43

Par acte reçu par le notaire Le Cocq soussigné le qua-  
tre novembre mil neuf cent quarante six, transcrit au susdit  
bureau des hypothèques le dix huit du même mois, volume 2745  
N°2I, Madame Huwaert-Sagie et Monsieur et Madame Grasson-Hu-  
waert susdits ont vendu chacun un/douzième indivis dans le  
dit immeuble au profit de Madame Grasson-Couroubi. Cette der-  
nière est décédée à Bruxelles, en son domicile, rue Fulton N°4  
le vingt six février mil neuf cent cinquante, ab intestat,  
laissant pour seul et unique héritier légal, son fils Monsieur  
Henri-José-Robert Grasson, prénommé.

Madame Huwaert-Sagie, est décédée à Anvers, le deux avril  
mil neuf cent cinquante deux, sans avoir fait de testament et  
a laissé pour seule héritière, sa fille Madame Grasson-Huwaert  
comparante aux présentes.

De sorte que les biens susdécrits appartiennent actuelle-  
ment à chacun pour une moitié à Monsieur et Madame Grasson-  
Huwaert qui en ont fait élever les constructions conjointe-  
ment avec leurs copropriétaires actuellement décédées.

Ce même bien appartenait originairement à Monsieur  
Edouard- van den Elskén, pour lui avoir été attribué suivant  
acte de partage partiel entre lui et sa soeur, Madame Clotil-  
de van den Elskén, veuve en premières noces de Monsieur Henri

Quatrième role

Handwritten signature and the number '312' at the bottom of the page.



9

selle Myriam Englebert, tous quatre prénommés, sous réserve des droits d'usufruit revenant à son époux survivant, Monsieur Jean-Paul Englebert, en vertu de la loi, lequel est décédé intestat à Bruxelles, le dix sept février mil neuf cent quarante un, et son usufruit est venu à s'éteindre.

REGLEMENT DE COPROPRIETE OU STATUT IMMOBILIER DE  
L'IMMEUBLE SIS A BRUXELLES RUE DU BEAU-SITE N° 3b.

CHAPITRE I.

Objet du règlement.

Dans le but de conjurer toutes difficultés et contestations entre les propriétaires futurs de l'immeuble, dans les rapports de voisinage et de co-propriété, il est établi comme suit, les clauses et conditions auxquelles ils sont tenus formellement de se conformer.

CHAPITRE II.

Généralités.

Le même règlement sera applicable à tous les propriétaires occupants et ayants droit à un titre quelconque de l'immeuble.

Chacun des premiers propriétaires des locaux dans l'immeuble s'oblige avec solidarité et indivisibilité pour ses héritiers et successeurs à tous titres, à imposer le même règlement, modifié s'il y a lieu, par les décisions de l'assemblée, à tous successeurs à un titre quelconque.

Les actes apportant modification à ce statut immobilier seront transcrits.

Chacun est propriétaire exclusif de son appartement; à cette propriété exclusive est jointe la propriété indivise

Cinquième rôle

*H. J. J.*  
312



D 223 45

des parties communes.

Les parties privatives sont dénommées "appartements" ce terme comprenant aussi les caves.

Les parties communes ne sont pas sujettes à partage. L'article huit cent quinze du code civil, est étranger à ce te indivision perpétuelle.

La quotité des parties communes attachées à chaque appartement est déterminée ci-après.

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

L'hypothèque consentie sur un appartement, grève les choses communes qui en sont l'accessoire.

Chaque propriétaire jouit de son appartement en bon p rede famille, dans les limites du contrat et de la loi et à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des voisins.

L'énumération des parties communes n'est pas limitati ve, sont réputées communes, les parties affectées à l'usage des divers appartements.

### CHAPITRE III.

#### Modifications.

Chacun peut modifier l'intérieur de son appartement, sous sa responsabilité, tant envers les co-propriétaires qu envers les propriétaires des immeubles voisins, en ce qui concerne tous dommages immédiats ou ultérieurs provenant d fait des travaux.

Il est possible au même étage, soit de confondre deux ou plusieurs appartements en un seul, soit de détacher cer-

M

taines pièces d'un appartement et de les joindre à un autre du même étage, puis de reconstituer les appartements, tels qu'ils étaient primitivement.

Pour percer un gros mur, il faut le consentement de l'architecte de l'immeuble ou à son défaut de la personne désignée par l'assemblée des propriétaires.

Les vacations et honoraires éventuels de cet architecte incombent au requérant.

Il est interdit, sauf approbation écrite du gérant ou du délégué des propriétaires, de modifier l'emplacement des radiateurs éventuels, d'en augmenter le nombre ou de juxtaposer de nouveaux éléments, à ceux existant déjà.

Il est interdit de faire, même à l'intérieur des appartements, aucune modification aux choses communes; sauf à se conformer au paragraphe suivant.

Les travaux de modification aux choses communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des trois/quart de la totalité des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble; les honoraires de l'architecte sont à la charge du propriétaire qui a fait exécuter les travaux.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale réunissant l'adhésion des propriétaires représentant les treize/dix huitièmes dans les parties communes.

Il en est ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde



D 2230/48

Sixième rôle

Handwritten signature and the number 362.

corps, des balcons, des volets, et de toutes les parties visibles de la rue ou de la cour, et cela même en ce qui concerne la peinture.

Les propriétaires peuvent établir des jalousies mobiles à sangle; ces jalousies doivent être conformes, comme système, matériaux et couleurs, aux types adoptés pour ceux déjà placés. Il ne pourra être établi sur les façades, aucun auvent, tente, marquise, store extérieur et généralement rien qui puisse modifier en quoi que ce soit, l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble.

Il ne peut rien être déposé sur les balcons ou hors les garde corps qui soit visible de l'extérieur.

Il est permis:

1° de disposer au profit d'un co-propriétaire par voie de vente, échange ou autrement, d'une ou plusieurs caves, ne dépendant pas primitivement de son appartement.

2° de louer soit à un co-propriétaire, soit à un locataire de l'immeuble, une ou plusieurs caves ne dépendant pas primitivement de l'appartement.

3° de modifier les appartements de chaque étage en y incorporant des pièces de l'étage voisin.

La propriété supplémentaire d'une cave ne donne pas lieu à modification, à la quotité des parties communes.

CHAPITRE IV.

Description des parties communes.

Les parties communes de l'immeuble comprennent:

1° le sol des bâtiments, de la cour, des fondations, les

trottoirs, les gros murs de façade, de pignon et de refend, les coffres gaines et têtes de cheminées, les ornements des façades, (mais non les jalousies et les persiennes ou volets) la toiture, les couloirs, dégagements des caves, le local formant cabine de l'ascenseur, le local des compteurs à eau, au gaz et à l'électricité; celui des poubelles, la cave destinée au concierge, hall et vestibule d'entrée, paliers, passages, dégagements, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, les escaliers, leurs cages, et paliers la cage et machinerie d'ascenseur, l'ascenseur, les compteurs généraux d'eau, de gaz et d'électricité, les trémies à ordures, le téléphone privé avec le concierge, le parlophone et enfin plus généralement tout ce qui se rattache comme partie intégrante ou accessoire aux parties ci-dessus décrites, et toutes les parties tenues pour communes, par les usages non contraires au présent contrat.

2° la cour avec sa clôture; les parties réservées au concierge.

Il est entendu que les parties des canalisations, conduites se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux dépendant ou affectés à l'usage particulier des dits appartements, ne sont pas comprises dans les parties communes.

La cour est à la disposition du concierge, à charge par lui de l'entretenir.

CHAPITRE V.

Répartition des parties communes.

Les parties communes y compris la totalité du sol divisées en dix huit/dix huitièmes, appartiendront aux divers



D 223950

Septième rôle

*[Handwritten signature]*  
322

14. 14  
propriétaires dans la proportion de un/dix huitième à chacun.  
Ces proportions sont indiquées surtout au point de vue  
de la répartition des charges communes; elles sont définitive-  
ment établies.

Mais étant donné le caractère spécial de la propriété  
les co-propriétaires sont absolument tenus de conserver l'in-  
division, pour toutes les parties et les choses déclarées com-  
munes, sans pouvoir jamais en réclamer le partage ou la lici-  
tation, conformément au paragraphe neuf de l'article cinq  
cent septante sept bis du code civil.

#### CHAPITRE VI

##### Charges communes.

Les charges d'entretien et de réparation des choses com-  
munes et les charges nées des besoins communs, sont suppor-  
tées par les propriétaires des appartements, proportionnelle-  
ment à leurs droits dans les parties communes.

Telles sont par exemple: le salaire éventuel du concier-  
ge, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobi-  
lier commun, le prix et l'entretien des boîtes à ordures de  
la maison et des divers ustensiles nécessaires au concierge  
pour le nettoyage et l'entretien de la maison; la consommation  
d'eau du compteur général y compris la consommation du con-  
cierge, l'entretien de la cour, l'éclairage des escaliers et  
dégagements communs; la consommation du courant électrique  
du compteur "service général" lequel comprend, la consommation  
de l'ascenseur, les frais de gérance éventuels. Les frais d'en-  
retien et de réparations des choses communes y compris l'en-  
retien des façades, y compris les honoraires d'architecte.

frais de gérance éventuels.

Telles sont aussi les assurances contre les risques de l'incendie de l'ensemble de l'édifice, recours des voisins et recours des locataires contre les propriétaires, l'assurance des responsabilités civiles contre les accidents aux préposés des propriétaires, l'assurance des responsabilités civiles pour accidents causés à des tiers.

Il en est de même des primes d'assurance, de responsabilité civile pour accidents corporels et dégâts matériels causés par l'ascenseur.

Si des impôts existent ou étaient établis, sur les appartements en particulier, chacun paierait les impôts grevant son appartement et éventuellement les impôts grevant les parties communes, dans la proportion prévue ci-dessus.

Chacun paie et supporte les contributions qui lui sont personnelles et qui ne concernent pas l'immeuble.

CHAPITRE VII.

Description des parties privatives.

Les parties constitutives de l'appartement et notamment le plancher de l'appartement avec les poutres et solives qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements ou logements, les fenêtres sur rue et sur cour, les portes palières, toutes les canalisations intérieures de l'appartement avec compteurs, les installations sanitaires, les placards, les plafonds attachés aux poutres du plancher de l'étage supérieur et en résumé, tout ce qui forme l'intérieur des appartements.

D 22301



Huitième rôle

*[Handwritten signature]*

3LL

6

16

Sont également propriété privée, les caves attribuées à chaque appartement.

Chaque appartement aura en propriété particulière, une boîte aux lettres, qui se trouvera dans le vestibule d'entrée.

Aucune modification ne pourra être apportée à cette boîte aux lettres, sans autorisation de l'assemblée générale des co-propriétaires.

## CHAPITRE VIII

### Représentation des propriétaires

#### A-Assemblées générales

Les propriétaires des appartements se réunissent à la fin de chaque année en assemblée générale ordinaire dans une commune de l'agglomération bruxelloise, à l'endroit et à l'heure indiquée dans les convocations.

Il y a en outre, autant d'assemblées générales extraordinaires que les circonstances l'exigent.

Le gérant a le droit de les convoquer d'office.

Il doit les convoquer lorsqu'il en est requis par les propriétaires de quatre appartements.

#### B-Convocations.

L'assemblée est convoquée par le gérant ou par le délégué des propriétaires; les propriétaires de quatre appartements peuvent également convoquer l'assemblée.

Les convocations énoncent les lieu, jour et heure de la réunion et les objets à l'ordre du jour; elles se font par lettre recommandée ou remise par porteur, contre reçu.

Les convocations sont faites sept jours au moins et quinze jours au plus à l'avance.



17

17

### C-Admission.

L'assemblée se compose de tous les propriétaires des appartements.

Les mandataires ne sont admis que s'ils sont propriétaires d'un appartement; toutefois, un propriétaire peut se faire représenter par un avocat inscrit au tableau de l'ordre de Bruxelles ou un notaire.

En cas de décès d'un propriétaire, ses héritiers et représentants doivent se faire représenter par un mandataire.

Les mineurs, interdits, incapables, sont représentés conformément au droit commun.

Il en est de même des femmes mariées.

### D-Bureau.

Un président est nommé par les propriétaires, les procès verbaux des assemblées sont transcrits sur un registre spécial, tenu par le gérant; ils sont signés par la majorité des propriétaires qui ont assisté à l'assemblée.

Tout propriétaire d'appartement a le droit de prendre connaissance de ce registre

### E-Délibération.

Chaque co-propriétaire dispose d'un nombre égal de voix au nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes

La présence de plus de la moitié des propriétaires est nécessaire. Si ce quantum n'est pas atteint, une seconde assemblée est convoquée et délibère valablement quelque soit le nombre des propriétaires présents ou représentés.

En principe; les décisions sont prises à la majorité.

Lorsqu'il s'agit de modifier le statut immobilier, de

transformer le gros oeuvre, de changer le style des façades et de faire des améliorations, l'assemblée ne peut délibérer que si elle réunit la moitié des propriétaires représentant les treize/dix huitièmes dans les parties communes et doit avoir pour tout ce qui concerne l'immeuble proprement dit l'avis de l'architecte constructeur.

En aucun cas, un seul propriétaire ne pourra prendre part au vote pour plus de quatre/dix huitièmes des voix représentées à l'assemblée.

F-Pouvoirs.

1) Délégué des propriétaires.

Il est nommé et révoqué par l'assemblée générale des propriétaires à la simple majorité des voix; la durée du mandat est de deux ans.

Sa mission consiste à surveiller la gestion du gérant.

Le délégué des propriétaires n'est pas rétribué.

2) Gérant.

L'assemblée des co-propriétaires choisit un gérant; ses émoluments seront éventuellement fixés par l'assemblée générale des co-propriétaires, son mandat est également d'une durée de deux ans.

Il surveille l'immeuble et veille à l'observation du statut immobilier.

Il convoque l'assemblée des propriétaires, nomme ou révoque le concierge, tient un livre de dépenses, s'abouche avec l'architecte pour autant que de besoin, instruit les contestations relatives au bien commun; prend les mesures u

19

gentes de préservation et de conservation de l'immeuble; paie les assurances, effectue les recettes, présente ses comptes chaque semestre, les premiers février et août à chaque propriétaire qui rembourse sa part de dépenses, reçoit de chacun d'eux une provision pour lui permettre de faire face aux dépenses; l'importance de cette provision est fixée par l'assemblée des propriétaires.

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

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

Si le gérant est défaillant ou dans l'impossibilité de remplir sa mission, le propriétaire ayant la plus forte quotité des parties communes, en fait les fonctions; si plusieurs propriétaires possèdent les mêmes quotités, la fonction est évolue au plus âgé.

### 3) Concierge.

Il est nommé et révoqué par le gérant.

Sa rémunération éventuelle est fixée par l'assemblée des propriétaires.

Il est logé, chauffé, éclairé dans les locaux prévus à cet effet.

Il doit se conformer à tous les ordres qu'il recevra du gérant ou du mandataire des propriétaires.

Il est engagé au mois et doit prévenir ou être prévenu un mois à l'avance, en cas de départ ou congé par lettre recommandée, envoyée au gérant ou par légérant.

Il a dans ses charges la police de l'immeuble.

Son service consiste dans le nettoyage et l'entretien de tous les lieux communs, ouvrir et fermer la porte d'entrée, nettoyer tous les trottoirs, laver les fenêtres des parties communes, entretenir la cour, faire visiter les appartements vides à vendre ou à louer, recevoir et monter les paquets qui lui seront confiés, au moins deux fois par jour.

Il est dépositaire des clefs des caves des compteurs d'eau, du gaz et d'électricité.

Il est chargé de fermer les robinets des colonnes montantes en cas d'accidents et de vider les eaux en cas de gelée; les clefs devront être conservées dans un endroit désigné, auquel les habitants de l'immeuble pourront avoir accès, sous leur responsabilité en cas d'absence du concierge et d'urgence absolue.

Le concierge sera également détenteur des clefs de la porte d'accès aux poubelles et de la cour.

Le concierge a la surveillance des entrées et sorties, de la vidange des ordures ménagères, de l'ascenseur.

Il est tenu de faire respecter le règlement intérieur de l'immeuble spécialement par le personnel domestique et les fournisseurs.

Son service comportera plus généralement tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Le mandataire des propriétaires et le gérant ont seuls qualité pour faire des observations ou donner des ordres au concierge.

Chacun des propriétaires contribue au prorata de sa part, dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

CHAPITRE IX

Réparations.

Réparations urgentes: Le gérant peut les faire exécuter.

Réparations non urgentes: Elles sont décidées a la simple majorité par l'assemblée générale des propriétaires.

Les propriétaires sont tenus de faciliter ces réparations et travaux et de permettre l'accès de leur appartement aux entrepreneurs, architectes, ouvriers, qui en seront chargés.

En un mot, les intéressés sont tenus de souffrir les réparations sans indemnités, quelque incommodité qu'elles leur causent et quoi qu'ils soient privés pendant qu'elles se font de la jouissance d'une partie de leur appartement.

CHAPITRE X

Eau-Gaz-Electricité.

Ramonage des cheminées.

Les consommations individuelles de gaz, d'électricité, d'eau et de chaleur sont payées par chaque propriétaire.

Des branchements avec compteurs sont établis pour chaque appartement; pour la consommation de chaque fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs, se font directement par les divers propriétaires, aux administrations productrices de ces fluides ou au gérant.

Les cheminées communes sont ramonées aussi souvent qu'il sera nécessaire, par les soins du gérant et à frais communs.

CHAPITRE XI

Assurances.

22

Mandat irrévocable est donné par tous les propriétaires au gérant, à l'effet de faire assurer par l'intermédiaire de Monsieur Michel, contre les risques de l'incendie, accidents et autres, des dommages de la foudre, des explosions et les dégâts à provenir de l'électricité, tous les appartements et leurs dépendances, c'est à dire l'ensemble de l'édifice, tel qu'il a été conçu et réalisé, conformément aux plans et documents annexés à l'acte de base.

La police d'assurance incendie contient la clause de reconstruction.

L'indemnité réglée par la compagnie 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 propriétaires des appartements sinistrés par les soins du gérant.

Les propriétaires s'engagent à rétablir la situation.

Lorsque la répartition établie par le gérant n'est pas admise par tous les intéressés, le litige est définitivement tranché par un expert désigné par Monsieur le Président du tribunal civil de Bruxelles à la requête de la partie la plus diligente.

b) en ce qui concerne les dommages causés aux parties communes, l'indemnité est payée entre les mains du gérant, qui en fait le emploi.

Toute la plus value provenant d'un embellissement spécial effectué à l'intérieur d'un appartement, fait l'objet pour cette plus value, d'un contrat spécial à souscrire par le propriétaire de l'appartement à la même compagnie; en dehors du gérant.

23. 23  
Il sera souscrit et toujours maintenu:

1° Une assurance de responsabilité civile contre les accidents corporels et dégâts matériels, causés aux tiers par les ascenseurs ou autres appareils ou instruments employés dans la maison.

2° Une assurance contre les accidents pour le cas ou à l'occasion d'un accident survenu à des préposés de la copropriété, la responsabilité civile des propriétaires ou de l'un d'eux, serait engagée.

Chaque propriétaire assure son mobilier par police séparée ainsi que son personnel particulier.

Chaque propriétaire aura droit à un exemplaire des polices d'assurances.

## CHAPITRE XII

### Règlement d'ordre intérieur.

#### A-Divers.

Les appartements doivent être affectés uniquement à l'habitation pour famille.

Les personnes de moeurs légères n'y sont pas admises.

Il est interdit d'installer une industrie, un commerce, un cercle, un dancing, un cinéma, une clinique, une maison de santé, une pension de famille, hôtel meublé ou location professionnelle en meublé, restaurant, débit de boissons, salle de réunion ou de spectacle, établissement de nuit, blanchisserie de linge ou établissement de bain, maternité, sage-femme prenant des pensionnaires, masseur, institut de beauté ou profession ou industrie similaire, et en général un établissement industriel ou commercial quelconque.

Une profession libérale peut être exercée; en ce cas, une simple plaque de trente centimètres sur vingt cinq centimètres sera

tolérée auprès de la porte d'entrée de la rue pour indiquer la profession exercée.

Si du fait de cette profession, il y avait un usage supplémentaire assez conséquent de l'ascenseur, le propriétaire exerçant cette profession aurait à supporter la dépense jugée supplémentaire, par l'assemblée générale.

Il est interdit d'introduire dans la maison et de laisser vagabonder dans la cour et les escaliers des animaux et oiseaux gênants, pas de perroquets, ni d'autres animaux bruyants.

Les chiens sont tolérés, mais devront toujours être tenus en laisse, dans les escaliers, paliers, vestibules ou ascenseur.

Les dégâts et dégradations qu'ils pourraient causer resteront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives, dangereuses ou malodorantes.

Il est interdit de donner des cours de danse et de musique en un mot, de troubler la jouissance paisible des autres occupants.

B-Ascenseur.

Les règlements affichés dans l'ascenseur sont obligatoires pour tous ceux qui en font usage.

C-Installations électriques.

Les occupants des appartements doivent se conformer entièrement à tous les règlements et usages généraux et locaux.

D-Téléphone-Télégraphie sans fil-Moteurs:

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

Les fils et accès ne peuvent emprunter la façade principale.



25

25

La sonnerie doit être installée de façon à ne pas troubler les propriétaires des appartements voisins.

Elle doit être placée au moins trente centimètres plus bas que le plafond.

Les antennes extérieurs de T.S.F. sont interdites, sauf une antenne commune pour l'immeuble.

Aucun appareil de T.S.F. ne pourra jamais fonctionner que de manière à ne pouvoir être entendu dans les autres appartements et en aucun cas lorsqu'une ou plusieurs fenêtres de l'appartement sont ouvertes.

Aucun moteur ne peut être placé et utilisé dans les appartements, à l'exception de ceux qui activent les appareils de ménage; ces moteurs et appareils devront être munis d'un dispositif empêchant la production et la propagation des parasites.

#### E-Travaux de ménage.

Les propriétaires et locataires doivent veiller à ce que le personnel occupe les locaux de façon à ne pas gêner les autres propriétaires et se conformer au règlement de l'immeuble.

Le battage des tapis et carpettes ne peut se faire que dans la cour du rez de chaussée et jamais aux balcons ni aux fenêtres.

Il est interdit de laver les fenêtres et loggias à grandes eaux, l'emploi d'éponges et de loques est seul autorisé.

Il est interdit de scier ou casser du bois, si ce n'est dans les caves et seulement entre huit heures du matin et huit heures du soir.

Les cendres, débris et autres déchets doivent être versés dans la gaine à ce destinée.

Les couloirs, les paliers et vestibules ne peuvent être en-

26  
combrés ni être affectés à des usages domestiques.

Il est interdit de mettre ou d'installer sur les paliers des crochets ou porte-manteaux.

Aucune réclame ne peut être faite dans la cage d'escalier ni sur les portes extérieures des appartements, seule une plaque de cuivre de vingt cinq centimètres sur trente centimètres maximum indiquant le nom de l'occupant, sa profession et les heures de visite, sera tolérée.

Il est interdit de faire de la musique après dix heures du soir à moins que les copropriétaires intéressés directement ne se mettent d'accord pour déroger à cette règle.

Il est interdit de déposer dans les caves réservées, des objets malodorants ou de nature à nuire aux copropriétaires.

Il est interdit d'accéder à la toiture-terrasse du bâtiment sauf pour les réparations éventuelles, qui seraient à y effectuer.

#### F-Vélos et voitures d'enfants.

Les voitures d'enfants doivent être remises dans les appartements proprement dits, elle peuvent être transportées par l'ascenseur.

Les vélos ne peuvent être transportés par l'ascenseur.

#### G-Affiches et réclames.

Aucune affiche ne peut être apposée ou que ce soit, sauf celles indiquant qu'un appartement est à vendre ou à louer.

Les enseignes et réclames aux fenêtres de la façade principale sont interdites.

Est seule autorisée sur la porte principale d'entrée des appartements, une carte de visite ou une plaque métallique ou émaillée indiquant le nom de l'occupant.

Aucune vente publique ne peut avoir lieu dans ni devant l'

27  
immeuble.

#### H-Location:

Les appartements ne peuvent être loués qu'à une seule personne ou à une seule famille; les caves ne peuvent pas être louées séparément, sauf à un propriétaire d'appartement.

Les locataires doivent être de parfaite honorabilité.

Ils ne peuvent sous-louer en tout ou en partie, ni céder leur droit au bail; toutes les conditions résultant du statut immobilier leur sont imposées.

#### CHAPITRE XIII.

##### Contestation et droit commun.

###### Contestation.

Toutes les contestations généralement quelconques qui peuvent survenir à propos de l'exécution ou de l'interprétation du présent statut sont souverainement résolues par Monsieur le Batonnier de Bruxelles (barreau d'appel) qui tranche la difficulté en amiable compositeur, sans formalité, délai, ni recours ordinaire ou extraordinaire possible.

Les parties renoncent pour elles et leurs héritiers et successeurs à tout appel, opposition, pourvoi en cassation.

###### Droit commun.

Les parties déclarent que le présent contrat est établi de parfait accord entre elles.

Les parties entendent se conformer entièrement au droit commun; les clauses contraires aux dispositions impératives ou prohibitives des lois et règlements sont réputées non écrites.

Pour les points non prévus, les parties se réfèrent au droit commun.

#### CHAPITRE XIV.

### Election de domicile.

Les parties doivent faire élection de domicile, attributif de juridiction à Bruxelles ou dans une commune de l'agglomération bruxelloise. A défaut d'élection de domicile, celui-ci est de plein droit élu dans l'immeuble-(loge du concierge).

### CHAPITRE XV

#### Règlement de l'accession.

Tous les co-propriétaires doivent affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière (article 553 du code civil) Cet accord étant indispensable pour donner à la division de l'immeuble, sa base telle qu'elle est prévue au présent acte et à ses annexes qui en font partie intégrante. Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas pour chacun d'eux à l'appartement, dont il se réserve l'entière et exclusive propriété et aux quotités afférentes au même appartement dans les parties d'usage commun. Cette cession est faite à titre onéreux pour chacun moyennant la cession réciproque des droits des autres. Les soussignés au présent acte se déclarent parfaitement d'accord à ce sujet. Les propriétaires ultérieurs étant nécessairement les successeurs des soussignés leur accord à cette répartition de l'accession spéciale résultera ipso-facto sans qu'il soit besoin de la manifester d'une manière expresse, par le seul fait d'en être propriétaire ou ayant droit.

### CHAPITRE XVI

#### Arbitrage

Les litiges à naître de l'interprétation des clauses du présent acte et de ses annexes, seront tranchés souverainement par le notaire Le Cocq 18 rue d'Arlon à Bruxelles. Les contestations

entre parties seront exclusivement soumises a l'arbitrage ou a l'expert qu'il lui conviendrait de désigner .Cet arbitre statuera souverainement sans appel,ni opposition possible.

ETAT CIVIL

Au vu des pièces requises par la loi,le notaire sous signé certifie exacts les noms,prénoms,lieux et dates de naissance des comparants.

Dont acte.

Fait et passé a Ixelles,en l'étude

L'an mil neuf cent cinquante deux

Le vingt six novembre

Qu'après lecture,les comparants ont signé avec nous notaire.

~~Handwritten scribbles and signatures on the left side of the page.~~

*M. Grattale*

*[Signature]*

*[Signature]*

Enregistre *quatre* rôles au receveur  
Ixelles le 28 novembre 1952  
Volume 216 folio 94 case 9  
Recu *quarante* p. La receveur.

*[Signature]*  
E. Van Peelvoorde