



ÉTUDE DU NOTAIRE LÉON VERBRUGGEN
à Bruxelles 1
Chaussée d'Anvers, 149

A C T E D E B A S E

IMMEUBLE A APPARTEMENTS
A
BRUXELLES
AVENUE FRANKLIN D. ROOSEVELT, 113

RÉALISATION :
S. A. " BÂTIMENTS ET PONTS "
Chaussée de Vleurgat, 243
BRUXELLES V

L'An mil neuf cent soixante-et-un.
Le trente novembre.
Par devant Nous, Maître Léon VERBRUGGEN, Notaire de résidence à Bruxelles.

A COMPARU:

La Société Anonyme "BATIMENTS ET PONTS", ayant son siège social à Bruxelles, Chaussée de Vleurgat, 243, constituée suivant acte reçu par le Notaire Charles Moureaux, à Etterbeek, le dix-neuf août mil neuf cent cinquante-quatre, publié aux annexes du Moniteur Belge du six/sept septembre suivant, sous le numéro 24.339, et dont les statuts ont été modifiés par acte du même Notaire Moureaux à Etterbeek, le quinze juillet mil neuf cent cinquante-cinq, publié aux annexes au Moniteur Belge du quatorze août mil neuf cent cinquante-cinq sous le numéro 22.673, et le premier mars mil neuf cent cinquante-sept, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt mars suivant, sous le numéro 4.464 et pour la dernière fois suivant acte reçu par Maître Marcel Vanden Berghe, notaire à Etterbeek, substituant son confrère Maître Charles Moureaux, prénommé, en date du cinq janvier mil neuf cent cinquante-neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix-sept janvier suivant, sous le numéro 1129.

Cette société inscrite au Registre du Commerce de Bruxelles sous le numéro 254.224. Ici représentée par:

1°) Monsieur Adolphe-Charles-Armand Blaton, administrateur de sociétés, demeurant à Woluwe-Saint-Pierre, rue Louis Titeca, numéro 120.

2°) Monsieur Marcel Villé, administrateur de société demeurant à Uccle, Drève du Caporal, numéro 5 a.

Agissant tous deux en vertu de l'article vingt modifié des dits statuts.

EXPOSE PRELIMINAIRE.

A. La Société Anonyme "Bâtiments et Ponts", susdite, est propriétaire du terrain suivant:

VILLE DE BRUXELLES.

Un terrain situé avenue Franklin Roosevelt, où il développe une façade de vingt-sept mètres, contenant une superficie d'après mesurage de onze ares quatre-vingts centiares septante-deux dixmillièmes, connu au cadastre sous la septième division, Section II, numéro 261/h.

Tel que ce bien a été mesuré, et figure sur un plan avec procès-verbal de mesurage, sous le lot 1, dressé par Monsieur Jean Desambre, géomètre-expert immobilier, demeurant à Uccle, rue Meyerbeer, numéro 116, le vingt-quatre octobre mil neuf cent soixante-et-un. Ledit plan avec procès-verbal de mesurage demeurera ci-annexé, pour être enregistré en même temps que les présentes.

B. ORIGINE DE PROPRIETE.

La société comparante, par l'organe de ses mandataires sociaux, fait à ce sujet, les déclarations suivantes:

Ce bien, lui appartient, pour l'avoir acquis avec d'autres, de la Ville de Bruxelles, aux termes d'un acte d'adjudication publique, reçu par Maître Frans Lambert, Notaire à Bruxelles, le vingt-huit janvier mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le quatorze mars mil neuf cent cinquante-huit, volume 3637 numéro 15.

Ladite vente a été ratifiée par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles, et par l'Autorité compétente, le sept février mil neuf cent cinquante-huit.

Ce terrain était la propriété de la Ville de Bruxelles, en vertu de la convention intervenue entre la Commune d'Ixelles, et la Ville de Bruxelles, le trente-un décembre mil neuf cent six, approuvé par la loi du vingt-trois mars mil neuf cent sept; de celle intervenue entre l'Etat Belge et la Ville de Bruxelles, le huit mars mil neuf cent sept, contrat passé le dix-neuf novembre mil neuf cent neuf, articles premier et troisième, desquels conventions, délibérations, contrat et loi, il résulte que la Ville de Bruxelles est autorisée:

- 1°) à annexer à son territoire une partie du territoire d'Ixelles;
- 2°) à prolonger l'avenue Louise à travers le quartier Boendael (Solbosch) jusqu'à la chaussée de La Hulpe;
- 3°) à acquérir soit de gré à gré, soit par voie d'expropriation les immeubles nécessaires au dit prolongement et à l'aménagement du quartier à créer; à revendre comme terrains à bâtir les terrains qui ne seront pas compris dans la voie publique ou réservés pour la cause d'utilité publique.

La Ville est propriétaire du terrain ci-dessus décrit, pour l'avoir acquis en plus grande contenance par voie d'

expropriation judiciaire contre Monsieur Paul-Marie Colleye, sculpteur, suivant jugement du tribunal de première instance de Bruxelles, en date du vingt-un décembre mil neuf cent vingt-sept, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le trente janvier mil neuf cent vingt-huit, volume 1129 numéro 19; ordonnance fixant les indemnités le six février mil neuf cent vingt-neuf.

C. - SERVITUDES.

L'acte prérappelé, reçu par Maître Frans Lambert, Notaire à Bruxelles, le vingt-huit janvier mil neuf cent cinquante-huit, stipule entr'autres littéralement ce qui suit:

"Clauses et conditions du cahier des charges prémentionné.

" 1. Garantie (voir le cahier des charges); Pour gouverner les taxes d'ouverture de rue et d'égoût s'élève en capital par mètre courant de façade à mille cinq cent trente francs pour l'avenue Franklin Roosevelt. L'avenue s' Heeren Huys n'est soumise à aucune

" taxe d'ouverture de rue, ni de construction d'égoûts.

" 3. Conditions spéciales. Outre les conditions insérées dans le cahier des charges générales pour la vente des immeubles appartenant à la Ville, l'acquéreur devra se conformer aux clauses et servitudes insérées dans le règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas, dont le texte est annexé aux présentes, ainsi qu'aux conditions particulières de vente ci-après:

" 1°. Le bien devra être complètement clôturé avant le dix-sept avril mil neuf cent cinquante-huit en observant à cet égard les prescriptions du règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas, arrêté par le Conseil Communal le deux mai mil neuf cent vingt-sept.

" 2°. Aucun commerce ne pourra être installé dans la maison à construire sur le terrain mis en vente et aucune réclame n'y sera autorisée."

Un extrait littéral conforme, d'un acte reçu par Maître Frans Lambert, Notaire à Bruxelles, le vingt-huit janvier mil neuf cent cinquante-huit, et contenant le règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas, dont question ci-avant, demeurera ci-annexé.

Les acquéreurs des éléments privatifs de l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base, seront subrogés dans les droits et obligations de la société comparante, concernant les stipulations qui précèdent, et celles contenues dans l'acte du Notaire Lambert, prénommé, du vingt-huit janvier mil neuf cent cinquante-huit, dont question ci-avant.

CONSTRUCTIONS.

La Société Anonyme "Bâtiments et Ponts", à Bruxelles, a fait établir par Monsieur Jacques Cuisinier, architecte, demeurant à Bruxelles, Boulevard Saint Michel, numéro 65, les plans d'un immeuble à ériger sur l'emplacement du bien prédécrit.

STATUT IMMOBILIER.

Désirant opérer la division horizontale de la propriété, la Société "Bâtiments et Ponts", a décidé de placer l'immeuble dont question, sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier. Les comparants, qualitate qua, nous ont requis d'acter à cette fin authentiquement la volonté de la société anonyme "Bâtiments et Ponts", de placer l'immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en conformité à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article cinq cent septante-sept bis du Code Civil.

Le présent acte de base opère la division juridique de la propriété.

L'immeuble se trouvera de la sorte divisé en parties distinctes, savoir:

a) les parties privatives, qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

b) les parties communes, qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/ millièmes indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Dans le but de déterminer les droits de propriété 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, la Société Anonyme "Bâtiments et Ponts" susdite, a fait établir un "Règlement de copropriété".

Ce règlement comporte:

1. Le statut réel de l'immeuble, qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation et la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler, sont imposées à tous les copropriétaires tant

présents que futurs et ne sont susceptibles de modification qu'en cas de consentement unanime des copropriétaires; ce statut sera opposable à tous par sa transcription à la Conservation des Hypothèques.

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

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel; il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne doivent pas être constatées par acte notarié; elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans le livre des procès-verbaux des assemblées générales.

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

- Dix plans.

PLAN N° 1.

Le plan numéro 1, est un dessin représentant les sous-sols de l'immeuble.

On y remarque:

A. Des parties communes:

Un local pour compteurs à eau et à gaz, la cage d'escalier avec l'escalier, la cage d'ascenseur, un dégagement, un local destiné aux diverses chaudières particulières, un local pour compteurs d'électricité, un second dégagement, deux locaux destinés aux vides-poubelles, les locaux destinés à la concierge, et se composant de: une salle de bains, un W.C., un dégagement, une cuisine, une loge, deux chambres et une cave.

Une grande cour couverte donnant accès aux divers garages ci-après. La descente vers cour, depuis l'avenue.

B. Des parties privatives:

I. Neuf caves numérotées de 1 à 9.

Il est fait observer:

1°) que la cave numéro 6, se compose de la cave proprement dite et d'un dégagement donnant dans le garage numéro 1, dont question ci-après.

2°) que la cave numéro 1, se compose de la cave

proprement dite, d'une remise et d'un escalier donnant accès à des locaux privatifs situés au rez-de-chaussée.

II. Sept garages numérotés de 1 à 6, et 6 A, et ayant accès par la cour couverte dont question aux parties communes ci-avant.

- Le garage numéro 1 se compose de:

a) en propriété privative et exclusive:

Le garage proprement dit avec son volet ou porte.

b) en copropriété et indivision forcée:

Les dix-neuf/ millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

- Le garage numéro 2 se compose de:

a) en propriété privative et exclusive:

Le garage proprement dit avec son volet ou porte.

b) en copropriété et indivision forcée:

Les quatorze/ millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

- Le garage numéro 3 se compose de:

a) en propriété privative et exclusive:

Le garage proprement dit avec son volet ou porte.

b) en copropriété et indivision forcée:

Les vingt-deux/ millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

- Les garages numéros 4 et 5, se composent cha-

cun de:

a) en propriété privative et exclusive:

Le garage proprement dit avec son volet ou porte.

b) en copropriété et indivision forcée:

Chacun douze/ millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

- Le garage numéro 6, se compose de:

a) en propriété privative et exclusive:

Le garage proprement dit avec son volet ou porte.

b) en copropriété et indivision forcée:

Les dix/ millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

- Le garage numéro 6 A, se compose de:

a) en propriété privative et exclusive:

Le garage proprement dit avec son volet ou porte.

b) en copropriété et indivision forcée:

Les onze/millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

PLAN N°2.

Le plan numéro 2, est un dessin représentant le rez-de-chaussée de l'immeuble.

On y remarque:

A) Des parties communes:

Le perron d'entrée, un hall commun, une cage d'escalier avec l'escalier, une cage d'ascenseur, et sur les côtés latéraux de l'immeuble les accès depuis l'avenue.

B) Des parties privatives:

- I. Un appartement dénommé "APPARTEMENT R/D", situé à droite de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue Franklin D. Roosevelt, se composant de:

a) en propriété privative et exclusive:

Un living-room, une cuisine avec office, un hall, un W.C., un dégagement, une salle de bains, une chambre-dressing, et une chambre.

b) en copropriété et indivision forcée:

Les quarante-neuf/millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

- II. Un appartement dénommé "APPARTEMENT R/G", situé à gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue Franklin D. Roosevelt, et dans la partie arrière du même immeuble, se composant de:

a) en propriété privative et exclusive:

Un hall avec escalier vers cave, un dégagement, une cuisine, un office, une buanderie, une entrée vers le côté latéral de l'immeuble, un sas, un grand hall avec escalier circulaire aboutissant au premier étage, deux -----

vestiaires, deux W.C., une cabine téléphonique, divers placards, une salle à dîner, un living-room, une galerie, un bureau et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée:

Les cent quarante-et-un/ millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

PLAN N° 3.

Le plan numéro 3, est un dessin représentant le premier étage.

On y remarque:

A. Des parties communes:

Un hall commun, une cage d'escalier avec l'escalier, la cage d'ascenseur.

B. Des parties privatives:

I. Un appartement dénommé " APPARTEMENT I D " situé à droite de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue Franklin D.Roosevelt, se composant de:

a) en propriété privée et exclusive:

Un living-room, un W.C., un hall, un office, une cuisine, un local destiné au dressing, une salle de bains, une chambre, ainsi qu'une chambre en façade de l'immeuble vers l'avenue.

b) en copropriété et indivision forcée:

Les cinquante-et-un/millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

II. Un appartement dénommé "APPARTEMENT I G " situé à gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue Franklin D.Roosevelt, et dans la partie arrière, se composant de:

a) en propriété privée et exclusive:

Une lingerie, un réduit, un grand dégagement, un W.C., divers placards, une double chambre pour domestiques avec toilette, un second réduit, une chambre pour domestique, une toilette, une salle de bains, un local destiné au dressing, une salle de bains avec local destiné au dressing, un hall avec l'arrivée de l'escalier du rez-de-chaussée -----

de l'immeuble, un dégagement donnant sur W.C., toilette et salle de bains, une chambre des maîtres, deux chambres d'enfant et une chambre jeune ménage, ces quatre dernières chambres donnant sur une terrasse sise à l'arrière de l'immeuble.

Il est expressément réservé au propriétaire de cet appartement, la faculté d'y accéder par une nouvelle porte à aménager dans le réduit, et supprimer celle actuellement existante, et donnant accès par la lingerie.

b) en copropriété et indivision forcée:

Les cent quarante-neuf/millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Note: Il est fait observer, que les appartements ci-avant décrits sub "Appartement R/G" et "Appartement I G", communiquent entr'elles et sont destinés à former une seule résidence, système Duplex. Toutefois, le propriétaire de cet appartement pourra le scinder, si bon lui semble, et en faire deux appartements séparés.

PLAN N°4.

Le plan numéro 4, est un dessin représentant le deuxième étage.

On y remarque:

A. Des parties communes:

Un hall commun, une cage d'escalier avec l'escalier, la cage d'ascenseur.

B. Des parties privatives:

Un appartement unique, dénommé "APPARTEMENT 2", et se composant de:

a) en propriété privative et exclusive:

L'entrée, un dégagement, une salle de bains avec dégagement, chambre numéro 4, une cuisine et un office, une chambre de domestique, divers dégagements, une salle de bains, un dégagement pour vide-poubelles, un grand hall, un salon occupant toute la façade arrière, chambre numéro 1, un vestiaire avec W.C., divers placards, une salle de bains avec local-dressing, chambre numéro 2 avec toilette et local-dressing, chambre numéro 3, une grande terrasse à la façade arrière de l'immeuble.

b) en copropriété et indivision forcée:

Les deux cents / millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

PLAN N° 5.

Le plan numéro 5, est un dessin représentant le troisième étage de l'immeuble.

On y remarque:

A) Des parties communes:

Une cage d'escalier avec l'escalier, et la cage d'ascenseur.

B. Des parties privatives:

Un appartement unique, dénommé " APPARTEMENT 3 ", et se composant de:

a) en propriété privée et exclusive:

Une galerie avec vestiaire et W.C., une chambre, une cuisine avec office et sas, une salle de bains, une salle à dîner, un salon-bureau, un living-room, un grand hall avec escalier circulaire vers l'étage supérieur, une grande chambre avec local-dressing, un hall de nuit, un local-dressing avec W.C., une salle de bains avec dressing, et W.C., une chambre avec dressing, divers dégagements, une chambre avec salle de bains, et une terrasse à la façade arrière de l'immeuble.

b) en copropriété et indivision forcée:

Les deux cents/ millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

PLAN N° 6.

Le plan numéro 6, est un dessin représentant le quatrième étage de l'immeuble.

On y remarque:

A. Des parties communes:

Une cage d'escalier avec l'escalier et la cage d'ascenseur.

B. Des parties privatives:

I. Un appartement dénommé "APPARTEMENT 4 AR." situé dans la partie arrière de l'immeuble, et se composant de:

a) en propriété privée et exclusive:

Un palier avec escalier donnant accès à l'étage

inférieur, un dégagement, une buanderie, une salle de bains, un W.C., un réduit, un dressing, une chambre, une grande salle de jeux avec coin de feu et bar, une remise, une terrasse à la façade arrière de l'immeuble.

b) en copropriété et indivision forcée:

Les nonante/ millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Note: Il est fait observer que les appartements ci-avant décrits sub "Appartement 3" et "Appartement 4 AR" communiquent entr'eux, et sont destinés à former une seule résidence, système Duplex.

Toutefois, le propriétaire de cet appartement pourra le scinder, si bon lui semble, et en faire deux appartements séparés.

II. Les combles:

Les combles de l'immeuble et situés dans la partie avant de celui-ci, se composant de:

a) en propriété privée et exclusive:

Les combles proprement dits.

b) en copropriété et indivision forcée:

Les vingt/ millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

PLAN N°7.

Le plan numéro 7, représente la façade principale de l'immeuble.

PLAN N°8.

Le plan numéro 8, représente la façade postérieure de l'immeuble.

PLAN N°9.

Le plan numéro 9, représente la façade latérale gauche de l'immeuble.

PLAN N°10.

Le plan numéro 10, représente la façade latérale droite de l'immeuble.

OBSERVATIONS.

Outre ce qui est dit ci-dessus, relativement à la faculté de pouvoir scinder les appartements, système Duplex, en deux appartements séparés, la société comparante réserve, au profit des propriétaires de tous les appartements, à l'exception des propriétaires des appartements dénommés "R D" et "I D", le droit de subdiviser leur propriété privative, en deux appartements distincts.

SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE.

La construction peut entraîner l'existence d'un état de choses qui eut constitué une servitude si les fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance de plein droit dès la première vente d'un élément privatif du building à un tiers; elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil ou dans la convention des parties.

Il en est ainsi notamment:

- des vues qui pourraient exister d'un local sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, d'égouts, etcaetera;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, chauffage, téléphone, radio, télé-vision, vide-poubelles etcaetera);
- et de façon générale de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

CONSTITUTION DE SERVITUDE.

Le fonds sur lequel s'érigera l'immeuble, objet des présentes, et plus amplement décrit ci-avant, sub littera A, fait partie d'un terrain d'une plus grande superficie, appartenant à la Société comparante.

A ce sujet, référence est faite au plan avec procès-verbal de mesurage, dressé par Monsieur Jean Desambre, le vingt-quatre octobre mil neuf cent soixante-un, dont question ci-avant, lequel plan reprend la totalité du bien, propriété

de la société comparante, sous les lots I et II.

Ces deux lots sont séparés par une ligne brisée, figurant au plan susmentionné, sous les lettres A,B,C et D, épousant le profil du nu extérieur du mur des garages à construire en sous-sol.

- Ce mur, construit sur sol propre du lot I, objet des présentes, ne sera donc pas mitoyen.

- Dans le lot I, ci-avant décrit, la partie de terrain définie ci-après, sera affectée à l'usage exclusif du propriétaire et des occupants de l'appartement du rez-de-chaussée, dénommé "appartement R/G", de l'immeuble à construire sur cette parcelle.

- Cette partie est néanmoins à considérer comme commune aux points de vue propriété et servitudes.

Elle ne pourra jamais être disjointe du lot I dont elle fait partie intégrante.

- La partie susmentionnée est figurée au plan de mesurage sous forme de hachures montant de gauche vers la droite.

Elle est définie:

1°) par la ligne A.B.C.D.

2°) par les axes mitoyens.

3°) par l'alignement du parement extérieur de la façade postérieure du bâtiment principal, prolongé fictivement jusqu'à l'axe mitoyen 111/113.

4°) par l'alignement en équerre de la partie en annexe à la construction, niveau rez-de-chaussée.

5°) par la façade latérale Sud de l'immeuble, jusqu'à l'axe du premier pilastre à compter de la façade principale.

A cet endroit la limite revient en perpendiculaire sur l'axe mitoyen 113/115.

Cette délimitation est valable qu'elle soit fictive ou matérialisée par des ouvrages.

- Le restant du terrain du lot I, est partie commune à tous les copropriétaires de l'immeuble.

- L'accès au lot 2 se fera normalement par l'avenue s' Heeren Huys, et ce uniquement par le propriétaire de ce lot.

Seuls les bénéficiaires de l'usage exclusif de la partie du lot I définie ci-dessus pourront y accéder directement depuis le lot I, si le lot 2 leur appartient en propriété.

- En dérogation de l'article 663 du Code Civil, les copropriétaires de l'immeuble 113, avenue Franklin D. Roosevelt ne pourront contraindre le propriétaire du lot 2 à construire

ni construire eux-mêmes, un mur ou une clôture mitoyenne quelconque à la limite de leur propriété, pour autant que le propriétaire du lot 2 soit également propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée "appartement R G" et par conséquent bénéficiaire de l'usage exclusif sur la partie du lot I définie ci-dessus.

Il est en outre fait observer que la Société comparante s'engage à grever le lot II d'une servitude de "non-aedificandi" au profit du lot, objet des présentes.

DECLARATION.

Et à l'instant, les comparants qualitate qua, nous ont remis, pour être annexé aux présentes, le document suivant:

Le règlement général de copropriété, destiné à régir l'immeuble dont question aux présentes, et le règlement d'ordre intérieur relatif à cet immeuble.

Ce document, ainsi que les plans dont question ci-avant, se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres; ils forment ensemble l'acte de base de l'immeuble.

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

Les comparants qualitate qua, ont en outre déclaré reconnaître leur signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions et conventions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici copiées.

SITUATION HYPOTHECAIRE.

Les comparants, qualitate qua, déclarent et garantissent, sous les peines de droit, que l'immeuble dont s'agit, est quitte et libre de toutes inscriptions et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques et qu'il sera vendu comme tel.

IDENTITE.

Le notaire soussigné atteste et certifie, l'exactitude de la dénomination de la société comparante, telle que ci-dessus mentionnée, sur le vu de pièces officielles requises par la loi.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la société comparante fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

Dont acte.

Fait et passé à Bruxelles.

Lecture faite, les comparants, qualitate qua, ont signé avec nous, Notaire.

R E G L E M E N T D E C O P R O P R I E T E .
destiné à régir l'immeuble à Bruxelles, Avenue Franklin D.
Roosevelt, n° 113.

C H A P I T R E P R E M I E R .
=====

EXPOSE GENERAL.

ARTICLE I. STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.

Le présent statut de copropriété règle tout ce qui concerne la division de la propriété, sa conservation et son entretien, ainsi que, éventuellement, la reconstruction dudit immeuble, de même que toutes les difficultés et contestations qui peuvent surgir entre les copropriétaires.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent comme statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants-droit, à quelque titre que ce soit.

Elles sont immuables, à défaut d'accord unanime des copropriétaires et seront opposables aux tiers par la transcription au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles.

ARTICLE 2. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Il est arrêté, en outre, un règlement d'ordre intérieur concernant la jouissance de l'immeuble et les détails de la vie en commun.

Ce règlement n'étant pas de statut réel, est susceptible de modifications dans les conditions ci-après énoncées.

Les modifications au règlement d'ordre intérieur ne sont pas soumises à transcription, mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

ARTICLE 3. REGLEMENT DE COPROPRIETE.

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

C H A P I T R E D E U X I E M E .
=====

STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I.

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.ARTICLE 4.

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et des parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

ARTICLE 5.

Les parties communes sont divisées en mille millièmes indivis, attribués aux parties privatives.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments dont l'immeuble est constitué est établie par l'article 6 ci-après.

ARTICLE 6.

TABLEAU INDIQUANT LES PARTIES PRIVATIVES DE L'IMMEUBLE AVEC LA QUOTE-PART DE CHACUNE DE CES PARTIES PRIVATIVES DANS LES PARTIES COMMUNES.

Il est attribué à titre de quotités indivises dans les parties communes:

- au garage numéro 1 : dix-neuf/millièmes;	19/1000.
- au garage numéro 2 : quatorze/millièmes;	14/1000.
- au garage numéro 3 : vingt-deux/millièmes;	22/1000.
- au garage numéro 4 : douze/millièmes;	12/1000.
- au garage numéro 5 : douze/millièmes;	12/1000.
- au garage numéro 6 : dix/millièmes;	10/1000.
- au garage numéro 6 A : onze/millièmes;	11/1000.
- à l'appartement R/D : quarante-neuf/millièmes;	49/1000.
- à l'appartement R/G : cent quarante-et-un/millièmes;	141/1000.
- à l'appartement I D : cinquante-et-un/millièmes;	51/1000.
- à l'appartement I G : cent quarante-neuf/millièmes;	149/1000.
- à l'appartement 2 : deux cents/millièmes;	200/1000.
- à l'appartement 3 : deux cents/millièmes;	200/1000.
- à l'appartement 4 AR : nonante/millièmes;	90/1000.
- aux combles : vingt/millièmes;	20/1000.

Total général: mille/ millièmes.	1000/1000.
	=====

Note:

Les quotités indivises, afférentes à une propriété privative, ont un caractère immuable et forfaitaire, sauf les

modifications éventuelles prévues ci-après.

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

Il est toujours permis de modifier, réunir ou diviser les parties privatives ci-dessus et ce, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais sous la condition de ne pas compromettre la solidité ou l'esthétique de l'immeuble. Il est toutefois entendu que les quotités indivises initiales qui ont été attribuées ci-dessus aux parties privatives, formant l'ensemble d'un niveau, ne subiront aucun changement par niveau.

Il est toujours permis de réunir en une seule, les parties privatives séparées d'un même étage; il est également permis de réunir des parties privatives d'étages différents mais se touchant par plancher et plafond pour en former des parties privatives en Duplex, qui seront réunies par un ou plusieurs escaliers intérieurs.

Dans ces deux derniers cas, les millièmes attachés à ces propriétés privatives réunies seront additionnés.

Il est également permis de détacher d'un ensemble privatif une ou plusieurs pièces pour les incorporer à une propriété privative voisine, de façon à en modifier le type; dans ce cas le rajustement du nombre de millièmes des ensembles privatifs modifiés sera fait par le notaire qui a reçu l'acte de base, le total du nombre de millièmes attachés aux ensembles modifiés correspondant au total des millièmes des propriétés privatives du type normal ayant subi les modifications.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué une partie privative de l'immeuble, il est permis de revenir à la situation primitive.

ARTICLE 7. PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux locaux dans la proportion de l'importance ou la valeur de ces éléments privatifs.

Cette valeur sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives par amélioration, embellissements ou autrement.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leur indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances"

Sont considérés comme parties communes, la présente énumération étant énonciative et non limitative:

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, et caetera...) les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs des façades, les balcons et fenêtres (mais non les garde-corps des balcons et terrasses, les persiennes et volets), les balustrades, les appuis de fenêtres, les cheminées extérieures, les toitures, les tuyaux de descente des eaux pluviales, les caves à compteurs, une chaudière chauffant les parties communes ainsi que les locaux de la conciergerie, et une chaudière pour la distribution de l'eau chaude, le réseau des égouts, des vides-poubelles et leur arrivée. Toutes les canalisations de chute ou décharge, jusqu'aux propriétés privatives respectives, sauf toutefois les canalisations de chute et décharge à l'intérieur des propriétés privatives, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif de ces propriétés privatives.

Sont également considérés comme parties communes, les entrées avec les portes à usage commun, les paliers, vestibules à usage commun et cages d'escaliers avec escaliers, la descente de cave et dégagement en sous-sols; la rampe d'accès vers les garages, la cour de manoeuvre; la gaine d'ascenseur, l'ascenseur et la trémie de ce dernier; l'entrée particulière de l'immeuble, à l'exception de l'entrée latérale de l'appartement du rez-de-chaussée; les colonnes montantes et descendantes d'eau, du gaz et de l'électricité, pour autant que ces tuyaux alimentent ou déchargent les parties communes, non compris les raccordements des parties privatives à ces tuyaux, les gaines d'aération, les locaux réservés au conciergerie, une cave, et d'une manière générale, toutes les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires, suivant ce qui est d'usage, ou qui sont réputées communes par la loi.

Ne peuvent être réputées à l'usage exclusif d'un ou plusieurs copropriétaires, les choses communes dont un ou

plusieurs copropriétaires ne feraient pas, ou auraient refusé de faire usage.

Toute aliénation, totale ou partielle, d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire indissoluble.

L'hypothèque, ou tout autre droit réel, consenti sur des parties privatives, grève de plein droit la fraction des parties communes qui y sont attachées.

La fraction des parties communes attachées à une propriété privative ne peut jamais faire l'objet d'une aliénation totale ou partielle, ou de concession de droit réel, sans la propriété privative dont elle constitue l'accessoire, et pour la quotité attribuée à chacun de ces éléments.

ARTICLE 8. PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de sa propriété privative (à l'exception des parties communes) et notamment (la présente énumération étant énonciative et non limitative), le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes avec leurs portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps ou terrasse, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closets, baignoires, douches etcaetera..) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché aux hourdis supérieurs formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure des locaux privatifs, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des propriétés privatives et qui sert à leur usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à leur usage personnel (par exemple: conduites particulières des eaux, du gaz, du chauffage et de l'électricité, du téléphone, et en outre les accessoires à l'usage des parties privatives et se trouvant en dehors de ces dernières, entr'autres la chaudière et ses conduites.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir de ses propriétés privées dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité

à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les parties privatives des autres propriétaires.

ARTICLE 9.

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

ARTICLE 10.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

ARTICLE 11.

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil ou de télévision.

Le téléphone public peut être installé dans les parties privatives, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

Il sera installé une antenne de télévision commune, permettant de caper, outre les émissions Belges, les émissions Françaises et Néerlandaises.

ARTICLE 12. DIVISION DES PROPRIETES PRIVATIVES. ANNEXION.

Chaque propriétaire de parties privatives, pourra être autorisé par l'assemblée générale, et aux conditions qu'elle détermine, à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les parties privatives dont il est propriétaire avec les maisons contigües, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de locaux de l'immeuble, elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles accessoires des locaux dont la cave constitue une dépendance privative.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entr'eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription.

Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, la cave rattachée à titre privatif à sa propriété.

ARTICLE 13. LOCATION.

Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire, et a seul droit au vôte inhérent de sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire.

Les parties privatives ne pourront jamais servir à une exploitation de chambres garnies. Il est toutefois entendu, que des appartements garnis pourront être loués.

ARTICLE 14. GARAGES.

Les garages ne pourront être vendus ou cédés, qu'à des propriétaires d'appartements sis dans l'immeuble, objet des présentes.

Les garages ne peuvent être affectés qu'à usage de parking de voitures privées à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels dépassant la dimension d'un véhicule privé, et de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

Sont interdits dans la rampe d'accès vers les garages et la cour de manoeuvres, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et huiles, l'usage de klaxons et autres avertisseurs sonores.

Le lavage de voitures est interdit sur la rampe d'accès et dans le sous-sol.

SECTION II.

ADMINISTRATION ET SERVICE DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 15. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.

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

Il n'existe qu'une seule assemblée pour l'ensemble de l'immeuble.

ARTICLE 16. GERANT.

Il sera fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un gérant, choisi ou non parmi les

copropriétaires; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités en remplit les fonctions.

En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

ARTICLE 17. CONSTITUTION DE L'ASSEMBLEE.

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

Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité aux dispositions prévues par l'article 25 ci-après.

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

ARTICLE 18. ASSEMBLEE ORDINAIRE. ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans la Ville de Bruxelles, au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en exerce les fonctions.

Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être annoncée à tous les propriétaires, dans la forme et les délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins un tiers des parties communes.

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

ARTICLE 19. CONVOCATIONS.

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

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière

avec le même ordre du jour, mais le délai sera de cinq jours au moins et de dix jours francs au plus.

ARTICLE 20. ORDRE DU JOUR.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

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

ARTICLE 21. COMPOSITION.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

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

Chaque propriétaire peut se faire représenter par un mandataire, mais le mandat doit être écrit et stipuler expressément s'il est général, ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine.

La procuration donnée au mandataire, devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier ou à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entr'eux, comme représentant ayant voix délibérative, et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le pro-

ès-verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est cependant permis à un époux de représenter d'office un conjoint copropriétaire, sans mandat spécial.

ARTICLE 22. PRESIDENT.

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

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

ARTICLE 23. BUREAU

L'assemblée générale forme en son sein son bureau pour le temps qu'elle détermine.

Le bureau est composé du Président et des deux assesseurs et à défaut du président, du propriétaire présent avec le plus grand nombre de quotités.

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

Ce bureau porte également le nom de Conseil de Gérance.

ARTICLE 24. LISTE DE PRESENCE.

Les copropriétaires ou leur représentant signent en entrant en séance une liste de présence indiquant le nombre de quotités qu'ils possèdent dans l'immeuble. Cette liste est certifiée conforme par le président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

ARTICLE 25. VALIDITE DES DELIBERATIONS.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq cents/millièmes des parties communes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée dans le délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour et délibérera quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représenté, sauf dans le cas examiné ci-après, où une majorité spéciale est requise.

ARTICLE 26. NOMBRE DE VOIX.

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

En cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

ARTICLE 27. MAJORITE.

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

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

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il soit bien précisé qu'en cas de nouvelle absence, les défaillants seront considérés comme étant d'accord sur la proposition.

De façon générale et sauf stipulation contraire du présent statut, les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix; celles relatives à des transformations ou modifications du gros-œuvre, des choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès, nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

ARTICLE 28. REGISTRE DES DELIBERATIONS. EXTRAITS.

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

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

Les extraits de ce registre sont signés par le gérant.

ARTICLE 29. COMPTES DE GESTION.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra les communiquer, au moins un mois à l'

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

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

SECTION III.

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

ARTICLE 30. CONTRIBUTIONS.

Normalement toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées au tableau de répartition contenu dans l'acte de base.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans aucune exception.

ARTICLE 31. COMPOSITION DES CHARGES.

Les charges communes comprennent notamment: (la présente énumération étant énonciative et non limitative).

1. Les frais de gaz, d'électricité, de l'eau de la Ville et du chauffage pour le service des parties communes.

Constituent une première charge commune, le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'électricité et l'eau.

2. La rétribution du gérant ou de son secrétaire, et les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son intervention.

3. Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun.

4. Le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant.

5. Le salaire du concierge et les frais d'achat de matériaux d'entretien des parties communes.

6. Les frais d'entretien de la zone des jardinets, à l'exception toutefois de ceux afférants aux parties communes, frappées de jouissance exclusive au profit de l'occupant de l'appartement R/G, du rez-de-chaussée, telles que ces parties se trouvent définies à l'acte de base, sous la rubrique "Servitudes", et au plan dressé par Monsieur Jean Desambre, géomètre-expert immobilier, le vingt-quatre octobre mil neuf cent

soixante-et-un, dont question à l'acte de base, lesquels frais seront à la charge exclusive de l'occupant de l'appartement R/G.

7. Tous les frais afférents à l'ascenseur.

ARTICLE 32. IMPOTS.

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

ARTICLE 33. RESPONSABILITE CIVILE.

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

ARTICLE 34. AUGMENTATION DES CHARGES PAR LE FAIT D'UN COPROPRIETAIRE.

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

ARTICLE 35. RECETTES.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de la participation de chacun dans les choses communes.

SECTION IV.

REPARATIONS ET TRAVAUX.

ARTICLE 36. PRINCIPE.

Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans le cas où le présent statut en décide autrement.

Ces réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

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

ARTICLE 37. REPARATIONS URGENTES.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz, tuyauteries extérieures ou gouttières crevées, et caetera... le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

ARTICLE 38. REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

Ces réparations sont décidées par les membres du bureau qui forment aussi le conseil de gérance. Le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

ARTICLE 39. REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION QUELCONQUE.

Ces travaux et réparations devront être demandés par des propriétaires possédant au moins un quart de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois ces travaux pourront être décidés par une majorité de copropriétaires représentant les trois quarts des voix de l'immeuble, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

ARTICLE 40. MODALITES.

Les copropriétaires devront donner accès par leur propriété privative, pour toutes les réparations et le nettoyage des parties communes, ou de parties privatives

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

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

SECTION V.ASSURANCES.ARTICLE 41. PRINCIPE.

L'assurance tant des choses privées (à l'exception des meubles) que des choses communes, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par des gaz, les dégâts provoqués par les eaux, le vent et la tempête, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les risques et les sommes déterminés par l'assemblée générale.

La première police d'assurance sera contractée par la Société Anonyme "Bâtiments et Ponts", auprès d'une compagnie de premier ordre de son choix, pour un délai minimum de dix ans.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la propriété.

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

ARTICLE 42. POLICE.

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE 43. SURPRIME.

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

ARTICLE 44. SINISTRE.

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

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois en la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, leur intervention devra donc être demandée.

ARTICLE 45.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

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

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

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

B. Si le sinistre est total: l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des co-propriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois quarts de la totalité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale décidait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquérir à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans les choses communes.

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

ARTICLE 46. DEROGATIONS.

a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais.

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

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

ARTICLE 47. MOBILIER. RISQUES LOCATIFS. RECOURS DES VOISINS.

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais chez une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante pour couvrir, contre l'incendie et tous risques connexes son mobilier, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

ARTICLE 48. ASSURANCES. RESPONSABILITE.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile, et notamment pour tout accident pouvant arriver à toute personne ayant

à effectuer un travail quelconque à l'immeuble, et provenant tant de l'état du bâtiment que de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

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

Les primes seront payées par le gérant, à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les charges communes,

C H A P I T R E T R O I S I E M E.

=====

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 49. GENERALITES.

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

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbal des assemblée générales et être en outre insérées dans un livre spécial, dénommé "livre de gérance", tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications. Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans un local à désigner par le gérant et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers ou ayants-droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière toute particulière sur l'existence de ce livre de gérance, et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I.

ARTICLE 50. ENTRETIEN.

Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière, y compris les châssis et volets devront être

effectués aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

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

ARTICLE 51.

Les occupants devront faire ramoner les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent s'il y en a, ou du chauffage, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour celles dont ils font usage. Ils devront en justifier au gérant.

SECTION II.

ARTICLE 52. ORDRE INTERIEUR.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

ARTICLE 53.

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

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

ARTICLE 54.

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

ARTICLE 55.

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens, des chats et oiseaux et autres animaux (tous de petite taille), qu'à titre de tolérance; toutefois si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble, dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal, cause du trouble.

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

SECTION III.

ARTICLE 56. MORALITE. TRANQUILLITE.

Les copropriétaires, leurs locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours occuper et jouir de l'immeuble suivant la notion juridique du bon père de famille.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F., pick-up et télévision est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et de télévision.

SECTION IV.

ARTICLE 57. LOCATION.

Les propriétaires devront faire prendre l'engagement par leurs locataires, d'occuper les lieux en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande d'un délégué à ce spécialement désigné par l'assemblée générale.

ARTICLE 58.

Les copropriétaires sont solidairement tenus avec leurs locataires pour la contribution due par ces derniers pour les charges communes.

SECTION V.DESTINATION DES LOCAUX.ARTICLE 59.

Il sera interdit d'établir dans le bâtiment des établissements ou industries pouvant être rangés dans la catégorie des établissements dits insalubres, dangereux et incommodes, sans en référer à l'assemblée générale des copropriétaires, qui décidera à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix, du droit d'établissement ou d'une indemnité qui serait éventuellement due aux autres copropriétaires.

SECTION VI.SERVICES GENERAUX.ARTICLE 60. ENTRETIEN.

Le mode d'entretien des parties communes de l'immeuble sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

ARTICLE 61. EAUX.

Chaque propriété privative est pourvue d'un compteur constatant le débit d'eau, tant froide, que chaude, consommé par les occupants de cette propriété.

Les frais de consommation afférents aux parties communes et enregistrées par un compteur spécial, seront répartis conformément à l'article 30 ci-avant.

ARTICLE 62. GAZ.

Le débit du gaz est contrôlé par un compteur, propre à chaque propriété privative. Les frais de consommation seront en conséquence supportés par les occupants de cette propriété privative.

Les frais de consommation afférents aux parties communes et enregistrées par un compteur spécial, seront répartis conformément à l'article 30 ci-avant.

ARTICLE 63. ELECTRICITE.

L'immeuble sera pourvu d'un compteur individuel d'électricité pour chaque copropriétaire.

Les frais de consommation afférents aux parties privatives seront supportés exclusivement et totalement par les propriétaires ou occupants de celles-ci.

L'immeuble sera pourvu de compteurs spéciaux pour l'éclairage des communs, pour l'alimentation de la force motrice de l'ascenseur.

La consommation indiquée par ces derniers compteurs constituera une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par les copropriétaires.

ARTICLE 64. MODIFICATIONS.

L'assemblée générale peut, à tout moment, décider à la majorité des trois quarts des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux, ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services (eau, gaz, électricité) autre que celui ci-avant prévu. Une modification, quant à la répartition des frais d'ascenseur, ne pourra être décidée qu'à l'unanimité des voix.

ARTICLE 65. GERANCE.

Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs.

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

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, ordonne les travaux indispensables mais non urgents.

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et régulier de l'ascenseur.

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

Le conseil de gérance délibèrera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix.

En cas de partage des voix, la voix du président de la réunion est prépondérante.

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

ARTICLE 66.

Le gérant est élu par l'assemblée générale, il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

La gérance est confiée par la Société comparante, à la Société Anonyme "Propriétés et Immeubles", établie à Bruxelles, rue de l'Etuve, n°15, moyennant la rémunération d'usage

pour ce genre de prestations.

La durée de ce mandat n'est pas limitée.

ARTICLE 67.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur et de tous autres appareillages communs.

Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

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

ARTICLE 68.

Le gérant veille au bon entretien de l'immeuble et aura à tout moment libre accès aux parties privatives, aux fins de contrôle de l'affectation des parties privatives en conformité des présents statuts.

ARTICLE 69.

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

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

ARTICLE 70.

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge, s'il y a lieu.

Il présente ses comptes à chacun des copropriétaires, aux époques fixées par l'assemblée générale.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

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

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

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée et, à défaut de paiement, le gérant assignera

le défaillant, après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

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

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

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si les parties privatives du défaillant sont données en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à la communauté.

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

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

ARTICLE 71.

Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

SECTION VIII.

CONCIERGE.

ARTICLE 72.

Un concierge sera choisi par le gérant qui fixe sa rémunération avec l'approbation du conseil de gérance.

Le premier concierge sera choisi par la Société Anonyme "Bâtiments et Ponts", qui fixera sa rémunération.

Il sera engagé au mois, et pourra être congédié par le gérant, qui en réfère au conseil de gérance.

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant, ceci sans préjudice à la déférence dont il doit faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble.

Le service du concierge comporte tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il est interdit au concierge de s'occuper de la location d'appartements. En outre il ne pourra point s'occuper de travaux ménagers pour les occupants de la résidence, ni

exécuter des travaux dans les parties privatives; s'il est marié son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier, étranger au service de l'immeuble.

Il est également interdit au concierge, de sous-louer une partie des locaux qu'il occupe dans l'immeuble.

SECTION IX.

ARTICLE 73. ENTRETIEN.

Les personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, seront choisies par le gérant, avec l'approbation du conseil de gérance, qui fixe les conditions et donne les ordres nécessaires.

SECTION X.

ARTICLE 74. ARCHITECTE DE L'IMMEUBLE.

Monsieur Jacques Cuisinier, demeurant à Etterbeek, Boulevard Saint Michel, numéro 65, auteur des plans, est désigné comme architecte de l'immeuble.

En cas d'empêchement de Monsieur Cuisinier, l'assemblée générale procédera à la désignation d'un nouvel architecte de l'immeuble.

C H A P I T R E Q U A T R I E M E .

=====

DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE 75. CLAUSE COMPROMISSOIRE.

Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation ou l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur entre copropriétaires ou avec le gérant, seront soumises à l'arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou à défaut d'accord par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, sur requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre statuera en amiable compositeur, sans devoir respecter les formes et délais de la procédure.

La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui, elle sera à l'abri de tous recours tant ordinaires qu'extraordinaires.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux tiers des voix.

REGLEMENT DE COPROPRIETE. OPPOSABILITE AUX TIERS.
MINUTE DES ACTES.

ARTICLE 76.

Le règlement de copropriété sera imprimé ou photocopié; des exemplaires seront soumis aux intéressés, et le prix de cet exemplaire constituera une première contribution aux dépenses communes.

Le règlement de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble, ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Les actes de vente initiaux seront dressés par le notaire de la société venderesse, à l'intervention éventuelle du notaire de l'acquéreur.

La minute de ces actes sera confiée au notaire du vendeur, de façon à assurer la conservation de toutes les minutes dans une seule étude.

ELECTION DE DOMICILE.

ARTICLE 77.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi, ce domicile sera de plein droit censé élu dans l'immeuble même.

A un acte reçu par Maître Frans Lambert, Notaire à Bruxelles, le vingt-huit janvier mil neuf cent cinquante-huit, portant la mention d'enregistrement: "Enregistré à Woluwe-Saint Pierre, A.C. et Successions, le 7 février 1958, volume 36 folio 34, case 4. Deux rôles, deux renvois, Reçu: deux cent quatorze mille neuf cent quatre-vingt et un francs. Le Receveur: (s) Toussaint". et contenant adjudication définitive d'un terrain à bâtir situé à Bruxelles, à front de l'avenue Franklin Roosevelt, où il présente un développement de façade de vingt sept mètres et à front de l'avenue s'Heeren Huys où il présente un développement de façade de douze mètres trente-deux centimètres, cadastré septième division, onzième section, numéro 261 g partie, par la Ville de Bruxelles, à la société anonyme "Bâtiments et Ponts", dont le siège social est établi à Ixelles, chaussée de Vleurgat, 243, ont été annexés les documents suivants:

I. VILLE DE BRUXELLES - Quartier du Solbosch.

Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas.

D'une manière générale, tous les terrains à vendre au quartier du Solbosch sont assujettis à l'obligation de comporter une zone de recul. Les conditions, à cet effet, ont été étudiées en accord avec les services compétents de l'Etat. Le règlement, dont texte ci-après, a été arrêté:

Le conseil communal,

Considérant qu'il y a lieu, dans l'intérêt de la police et spécialement de l'hygiène publique, ainsi que dans l'intérêt de la conservation, de la viabilité et de la beauté des avenues du quartier du Solbosch, d'arrêter un règlement général concernant les constructions et les plantations sur les terrains compris dans les plans d'expropriation par zones adoptés par notre délibération du 17 juin 1907 et approuvés par arrêté royal du 16 juillet 1907;

Vu l'article 50 du décret du 14 décembre 1789, 1°, article 3, 5° du titre XI de la loi du 16-24 août 1790, l'article 78 de la loi communale, l'article 15 de la loi du 1er février 1844 sur la police de la voirie, modifié par l'article 3 de la loi du 28 mai 1914, l'article 544 du Code Civil et la loi du 23 mars 1907 approuvant la convention intervenue entre l'Etat et la Ville de Bruxelles, le 8 mars 1907.

ARRETE:

"Article premier. - Il devra être aménagé, à compter de l'alignement décrété, une zone de recul de:

- 9 m. 50 le long de l'avenue Franklin Roosevelt;
- 6 m. 50 le long des voies publiques d'une largeur supérieure à quinze mètres;
- 5 mètres le long des autres voies publiques du quartier du Solbosch.

Art.2. Ces zones de recul sont grevées de la servitude non aedificandi sous réserve des prescriptions visées aux articles 3 et 4 relatifs aux avant-corps et aux terrasses. Elles devront être transformées au fur et à mesure de l'érection des bâtisses en jardinets d'agrément ne pouvant présenter des pentes ou rampes de plus de 0,08 par mètre vers la voie publique. Toutefois, à l'endroit des accès aux garages, la pente peut être supérieure à 8 p.c. sauf du côté droit de l'avenue Franklin Roosevelt, direction vers Boitsfort. Ces jardinets seront parfaitement entretenus en tout temps. Les plantations ne pourront dépasser une hauteur de 1 m. 50.

Ces zones devront conserver constamment leur destination de jardinets d'agrément à l'exclusion de tout autre usage et notamment des besoins du ménage ou du jardinage. Elles ne pourront être utilisées pour aucune exploitation, sauf autorisation spéciale écrite du Collège.

Des caves à combustibles ou à provisions pourront être établies dans le sous-sol des zones de recul, à condition d'être recouvertes d'une couche de terre d'au moins 0 m. 60 à l'emplacement des plantations.

"Art.3.- Les bâtisses qui seraient élevées à la limite des zones de recul pourront présenter des avant-corps dont la saillie maximum sur la façade principale sera de:

- " 2 m. 50 dans l'avenue Franklin Roosevelt,
- " 1 m. 75 dans les voies publiques dont la largeur est supérieure à quinze mètres;
- " 1 m. 25 dans les autres voies publiques.

La distance entre l'avant-corps et la limite séparative de la propriété voisine devra dans tous les cas être au moins égale à la saillie.

Art.4. Il pourra être construit le long des façades élevées à la limite de la zone de recul, des terrasses dont la hauteur au-dessus du niveau du trottoir ne pourra dépasser deux mètres. Ces terrasses pourront être surmontées d'un garde-corps à jour.

Leur saillie maximum sur la façade principale, y compris éventuellement les avant-corps, ne pourra dépasser:

- 3 mètres dans l'avenue Franklin Roosevelt;
- 2 m.25 dans les voies publiques dont la largeur excède quinze mètres;
- 1 m.75 dans les autres voies publiques.

La distance entre la terrasse et la limite séparative de la propriété voisine devra dans tous les cas être au moins égale à la saillie.

Art.5.

A front de l'alignement, les propriétés seront clôturées au moyen d'un grillage artistique en fer reposant sur un soubassement en pierre de taille de 0m.25 de hauteur au-dessus du niveau du trottoir sur 0 m.20 au moins de largeur.

Toutefois, à front de l'alignement des voies publiques autres que l'avenue Franklin Roosevelt, les clôtures pourront comporter soit un grillage en fer reposant sur un soubassement en maçonnerie présentant un caractère artistique, et dont la hauteur ne pourra dépasser un mètre, soit, pour les propriétés ayant un développement de façade supérieur à trente mètres, une haie vive parfaitement entretenue, placée derrière une clôture métallique dont les supports sont fixés dans un petit mur s'élevant à 0 m.25 au minimum au-dessus du trottoir.

La hauteur totale des dites clôtures ne pourra dépasser 1 m.80. Ces clôtures seront à claire-voie et suffisamment ajourées dans la partie supérieure, à partir de 1 mètre au-dessus du niveau du trottoir pour permettre au promeneur de découvrir l'aspect du jardinet précédant les habitations.

Les entrées cochères pourront être aménagées dans ces clôtures, sauf en face des arbres bordant les avenues. Leurs montants pourront éventuellement avoir une hauteur supérieure à 1 m.80.

Dans les zones de jardins, les limites entre propriétés seront établies perpendiculairement à l'alignement de la voie publique. Les clôtures seront construites sur l'axe mitoyen et devront être semblables à celles de l'alignement. L'empiétement sur la propriété voisine mesuré au-dessus du niveau du sol du jardinet ne pourra dépasser 0 m.20.

Art.6.

Les contrevenants au présent règlement seront passibles des peines de police et des peines édictées par l'article 9 de la loi du 1er février 1844; la réparation de la contravention sera prononcée conformément à l'article 10 de cette même loi, modifié par l'article 2 de la loi du 28 mai 1914 et aux autres dispositions en la matière.

PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE QUARTIER DES VILLAS.

La partie du quartier du Solbosch, côté droit de l'avenue Franklin Roosevelt (direction vers Boitsfort) devra être aménagée en quartier de villas.

A cet effet, des dispositions ont été arrêtées entre les services compétents de la Ville et de l'Etat.

Elles sont résumées ci-après:

Sans préjudice aux prescriptions réglementaires, les conditions suivantes sont imposées, à titre de servitude réelle, grevant la propriété faisant l'objet du présent acte, située au profit des immeubles et des voies publiques du quartier ainsi que du Bois de la Cambre, en vue de créer et de maintenir dans cette zone un quartier de villas conformément à la convention du 8 mars 1907 entre la Ville et l'Etat, approuvée par la loi du 23 mars 1907 et à l'arrêté royal du 16 juillet 1907.

Elles comportent l'interdiction absolue pour tous les propriétaires successifs de l'immeuble de contrevenir ou de laisser contrevenir, aux prescriptions ci-après:

1. Conformément à la convention du 8 mars 1907, intervenue entre l'Etat Belge et la Ville de Bruxelles et à l'arrêté royal du 16 juillet 1907, un quartier de villas sera aménagé entre l'avenue Franklin Roosevelt et le Bois de la Cambre; des vues et perspectives y seront réservées pour découvrir les frondaisons du Bois de la Cambre et lui donner le cadre qui lui convient.

A cette fin, les constructions seront disposées de façon à présenter des intervalles suffisants pour aménager des échappées vers le bois. L'implantation des constructions et leur aspect décoratif devront être approuvés par la Ville d'accord avec l'Etat.

II. Seules des villas d'un aspect décoratif sur toutes leurs faces, isolées ou accolées deux à deux et entourées de jardins pourront y être édifiées. Les constructions accolées seront établies de façon à s'harmoniser dans leur ensemble.

Les murs au-dessus de l'inéberge seront autant que possible évités, sinon ils devront être convenablement décorés.

III. - Pour permettre aux Administrations intéressées d'apprécier si les projets de construction répondent aux prescriptions ci-dessus, les propriétaires soumettront à la Ville, préalablement à la demande d'autorisation de bâtir:

1°. Un plan d'ensemble à 5 millimètres par mètre figurant l'implantation de construction dans la propriété;

2°. Un plan à l'échelle de 1/100 indiquant l'aspect

général des façades accompagné d'une vue perspective prise de l'avenue des Nations vers le Bois.

IV.-Les clôtures à élever sur les limites séparatives en dehors de la zone de jardinets, seront constituées d'un treillage fixé sur fils de fer galvanisés montés sur supports métalliques dont la hauteur ne pourra dépasser 1 m.80 au-dessus du sol.

V.-Les propriétaires auront à se conformer à toutes les indications que la Ville imposera en ce qui concerne l'alignement, le niveau, la hauteur, l'implantation et l'aspect des constructions et des jardins. Ils ne pourront apporter ultérieurement aucune modification à leur propriété sans l'autorisation expresse et par écrit de la Ville.

VI.-En outre, les propriétaires déclarent reconnaître que leur propriété précitée se trouve également grevée, à titre de servitude réelle, des conditions déterminées dans le règlement du Conseil communal établissant les zones de recul et reproduit ci-après.

VII.-Dans la zone comprise entre le pointillé indiqué au plan de lotissement (lots 1 à 10) et l'avenue longeant le Bois, il ne pourra être élevé que des constructions formant dépendances. Celles-ci devront être dissimulées par la verdure, de façon à ne pouvoir être aperçues du côté du Bois.

Leur hauteur ne pourra dépasser six mètres.

Adopté en séance du Conseil communal du 2 mai 1927.

Par le Collège: Le Secrétaire: (s)E.Brees.

Le Collège (s) Adolphe Max.

Pris pour notification: Bruxelles, le 15 juin 1927.

La députation permanente, Par ordonnance: Le Greffier (s) Heyvaert. Le Président (s) E.Beco.

Pour expédition conforme: Le Greffier Provincial (s) Heyvaert.

Pour copie conforme: Bruxelles, le 29 mars 1956.

Par le Collège: Le Secrétaire: (s) illisible.

Le Collège: (s) illisible.

Enregistré à Woluwe Saint Pierre, A.C. et Successions, le 7 février 1958, volume 6, folio 55, case 15. Trois rôles, sans renvoi. Reçu: quarante francs. Le Receveur: signé: Toussaint.

II. - VILLE DE BRUXELLES.

Cahier des charges pour la vente des immeubles appartenant à la Ville.

Le Conseil communal,

Vu les articles 76 et 81 de la loi communale;

Revu les arrêtés du Conseil communal des 29 mars 1886, 7 octobre 1895, 17 février 1908, 10 février 1913, 25 avril 1921, 9 avril 1923, 19 novembre 1923, 7 avril 1924, 12 janvier 1925, 2 mai 1927, 17 octobre 1927, 1er octobre 1928, 8 juin 1931, 25 octobre 1937 et 21 octobre 1946.

ARRETE:

Lorsque les immeubles appartenant à la Ville seront exposés en vente, les clauses et conditions suivantes seront stipulées:

I. Garantie.

Article premier.

Les immeubles se vendent sous la garantie de droit et pour quittes et libres de toutes charges hypothécaires et toutes inscriptions.

Art.2.

La contenance des biens telle qu'elle est indiquée au plan devra être acceptée comme réelle; la différence en plus ou en moins, s'il en existe, même si elle était supérieure à un vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur et ne pourra donner lieu à aucune augmentation ou diminution du prix.

II. -Délimitation et séparation des lots.-Mitoyennetés.

Art.3.

Les lots se limitent sur les lignes séparatives indiquées au plan.

Art.4.

A défaut d'autres stipulations dans l'acte de vente les acquéreurs de terrains devront établir à frais communs, sur les dites lignes séparatives, des murs mitoyens suivant les coutumes de Bruxelles, qui déterminent l'étendue des mitoyennetés entre bâtiments et entre bâtiments, cours et jardins.

Art.5.

Les acquéreurs ne pourront exiger de la Ville le paiement de la mitoyenneté des murs à établir du côté des terrains non encore aliénés par la Ville; mais ils pourront exercer leur recours contre les acquéreurs de ces terrains.

Art.6.

Toutes les difficultés relatives à des mitoyennetés qui viendraient à naître soit entre les acquéreurs, soit entre les acquéreurs et des propriétaires voisins, devront être vidées sans l'intervention de la Ville et sans aucun recours contre elle.

En ce qui concerne les mitoyennetés dues à la Ville, un acompte de 50 % de la valeur devra être payé avant d'entamer les travaux. Cette valeur sera provisoirement calculée d'après les plans de bâtisse. Le solde définitif, d'après mesurage sur place, sera payé immédiatement après la mise sous toit.

III. - Servitudes.

Art. 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.

Art. 8.

Les égoûts 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.

Art. 9.

Sauf ce qui est dit aux conditions particulières, les acquéreurs jouiront des servitudes actives et souffriront les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, s'il en existe, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à leurs frais, risques et périls, sans aucun recours contre la Ville et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu des titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

Les biens devront être perpétuellement desservis par les abonnements aux eaux.

IV. Surfaces de cour.

Art. 10.

Toute maison doit être pourvue, à perpétuité, d'une cour à air libre et à ciel ouvert 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.

Pour les terrains d'angle, la surface de cour pourra être réduite à 6 mètres carrés.

L'obligation du maintien de la superficie de cour précitée est d'application stricte et continue.

V. Constructions à ériger sur les terrains et délai de bâtir.

Art. 11.

Sans préjudice aux prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles, et notamment des articles 4, 6 et 43 de ce règlement et éventuellement des règlements différentiels ou prescriptions urbanistiques résultant de plans particuliers d'aménagement applicables dans certains quartiers, les acquéreurs de terrains s'engagent, par le seul fait de la vente, à élever sur tout le développement du front de bâtisse obligatoire, le long de toutes les façades à rue, des maisons dont la hauteur et l'aspect architectural seront en rapport avec l'importance des voies publiques. Le Collège sera seul juge d'apprécier s'il est donné satisfaction à cet égard. Les plans des bâtiments et des façades à ériger devront en conséquence être approuvés spécialement à ces points de vue, préalablement à leur réalisation. Les acquéreurs devront, au surplus, se conformer strictement aux conditions spéciales relatives à la bâtisse qui leur seraient imposées dans l'acte de vente du terrain.

Il ne pourra être dérogé à l'obligation de construire des maisons sur les terrains vendus que lorsque l'acte de vente le stipulera. Dans ce cas, les bâtiments à ériger seront soumis aux mêmes conditions de hauteur et d'aspect, sauf exception à apprécier par le Collège.

Les plans des constructions à ériger sur les terrains vendus devront être soumis à l'approbation de l'Administration communale, dans les six mois de la ratification de la vente par le Collège, ou, le cas échéant, de son approbation par l'Autorité compétente.

Les constructions devront être entamées dans l'année de la ratification de la vente par le Collège ou, le cas échéant, de son approbation par l'Autorité compétente, elles devront être achevées et rendues habitables endéans les deux ans de cette ratification ou, le cas échéant, de cette approbation.

Toutefois pour les constructions d'un caractère monumentale 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 en rapport avec la bâtisse projetée.

Dans des circonstances particulières et exceptionnelles, dûment constatées par le Collège, celui-ci pourra accorder un délai supplémentaire de bâtir de un ou deux ans au maximum, moyennant paiement d'une indemnité représentative des pertes que la Ville subit du chef de retard de bâtir.

L'octroi d'un délai supplémentaire ne modifie en rien les droits résultant pour la Ville de l'article 26 du présent cahier des charges.

Les acquéreurs s'interdisent, sauf autorisation expresse et écrite du Collège, de revendre le terrain aussi longtemps qu'il n'est pas couvert de constructions achevées et en état d'être livrées à leur destination.

Cette autorisation sera subordonnée à l'insertion dans l'acte de revente d'une clause sauvegardant les intérêts de la Ville à l'égard du tiers acquéreur.

VI.- Paiement du prix de vente.

Art. 12.

Le prix de vente est payable soit au comptant, soit dans les trente jours de la vente. A défaut de paiement dans ce délai, un intérêt de 6 % l'an courra de plein droit à partir du jour de la vente sans préjudice aux autres dispositions du cahier des charges.

Art. 13.

Tout impôt généralement quelconque applicable au dit intérêt, sera supporté par l'acquéreur.

Art. 14.

A défaut du paiement du prix et des frais et d'inexécution des conditions de l'adjudication, la Ville venderesse, après signification d'une mise en demeure par exploit d'huissier et sans autres formalités de justice, pourra faire procéder à la revente sur folle enchère de l'immeuble adjugé à l'adjudicataire défaillant. Cette revente sera faite aux frais, risques, périls et responsabilité de ce dernier, et se fera publiquement, par le ministère du notaire instrumentant, à la requête de la Ville venderesse, dans les formes, aux clauses et conditions du cahier des charges de la vente et en présence du dit adjudicataire ou lui, dûment appelé à la revente, par l'exploit d'huissier signifié à son domicile ou au domicile élu par l'acte de vente.

L'usage de la présente clause aura pour effet d'anéantir de plein droit les hypothèques et autres droits réels, et même les aliénations consenties par le défaillant.

Si le prix de l'adjudication sur folle enchère est inférieur à celui de la première adjudication, la différence en moins devra être immédiatement payée par le fol enchérisseur, qui y sera contraint par toutes les voies de droit; dans ce cas, la nouvelle adjudication ne donnera ouverture qu'au droit fixe.

Si le prix de l'adjudication sur folle enchère est supérieur à celui de la première adjudication, la différence en plus reviendra à la Ville venderesse, à l'exclusion de l'adjudicataire fol enchérisseur, à titre de dommages-intérêts.

A partir de la mise en demeure ci-dessus mentionnée, l'adjudicataire défaillant ne pourra plus arrêter la revente sur folle enchère en faisant des offres réelles et le juge ne pourra le relever de la présente clause, ni lui accorder aucun délai.

Art.15.

Il sera pris inscription d'office, au profit de la Ville lors de la transcription du procès-verbal de vente, pour sûreté du prix si celui-ci n'est pas payé avant l'accomplissement des formalités de la dite transcription.

VII.- Frais de la vente et frais accessoires.

Art.16.

Le Collège fixera pour chaque vente un pourcentage sur le prix et les charges que l'acquéreur devra payer entre les mains du notaire instrumentant à titre forfaitaire, pour couvrir les frais et honoraires, hormis ceux de l'acte de quittance. La différence en plus existant éventuellement entre le montant des frais réels et celui du forfait devra être versée par le notaire à la Ville.

Si à raison de la construction érigée sur le terrain vendu, il y a lieu à réduction des droits d'enregistrement, l'acquéreur devra accomplir lui-même les formalités prescrites. La réduction lui profitera.

Art.17.

Les cloisons, bordures et trottoirs établis devant les terrains vendus, ne sont pas compris dans la vente. Les acquéreurs devront en rembourser le coût à la Ville, le jour de l'adjudication définitive.

VIII. Stipulations diverses.Art.18.

La vente ne sera définitive, en ce qui concerne la Ville, et les acquéreurs n'obtiendront la pleine propriété et la libre disposition des biens, qu'après la ratification par le Collège des Bourgmestre et Echevins et, le cas échéant, l'approbation de l'Autorité compétente.

Cette ratification, ou le cas échéant, cette approbation, seront valablement notifiées à l'acquéreur par simple lettre du Collège recommandée à la poste.

Art.19.

La Ville de Bruxelles se réserve la propriété des objets d'art, d'antiquité, d'histoire naturelle, de numismatique et des trésors qui viendraient 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.

Art.20.

Le Collège 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 incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun magasin ou débit de houille, aucun établissement ayant le caractère spécial d'estaminet ou de débit de liqueurs au comptoir, et, en général, aucune des industries mentionnées au tableau de classement dressé en exécution de l'arrêté du Régent du 11 février 1946 et les arrêtés subséquents, sur la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes.

Art.21.

L'adjudication aura lieu au plus offrant et dernier enchérisseur, sans bénéfice de primes ni d'enchères.

Elle se fera en une seule séance, avec faculté pour le Collège de remettre l'adjudication à une ou plusieurs séances ultérieures.

Le notaire pourra, avec l'assentiment du Collège, réunir plusieurs lots en une seule masse, lors de l'adjudication définitive.

Art.22.

Le notaire pourra refuser les offres de telles personnes que bon lui semblera, et ne sera point tenu de motiver son refus.

Art.23.

Tout acquéreur aura la faculté de dénommer command à ces frais, dans les vingt-quatre heures de l'adjudication. L'adjudicataire qui a élu command sera garant à l'égard de la Ville tant de la capacité que de la solvabilité de son command.

Art.24.

Deux ou plusieurs acquéreurs d'un même immeuble seront obligés solidairement.

Art.25.

Pour l'exécution de toutes et chacune des clauses de l'acte de vente; les enchérisseurs et acquéreurs seront tenus de faire élection de domicile attributive de juridiction, dans les actes d'enchères, d'adjudication ou de command, dans la Ville ou dans l'un des faubourgs de Bruxelles; à défaut de quoi, ils seront censés avoir élu domicile chez M. le Procureur du Roi de l'arrondissement de Bruxelles.

Art.26.

La Ville aura, en tout temps, le droit de poursuivre la résiliation de la vente pour inexécution par l'acquéreur de l'une ou de l'autre des clauses de l'acte et ce avec dommages et intérêts.

Pour le cas où cette résiliation serait demandée à raison de contravention à l'article 11, les dommages et intérêts sont irrévocablement fixés à forfait et, à titre de clause pénale, à une somme égale au quart du prix de vente.

Pour se couvrir de ces dommages-intérêts, la Ville aura le droit de retenir à concurrence de cette quotité, toutes sommes, quelles qu'elles soient, qui lui auraient été payées par l'acquéreur, la propriété en étant réputée acquise à la Ville dès le jour du paiement. En cas d'insuffisance, la Ville n'aura à poursuivre l'exécution sur les biens de l'acquéreur que pour le surplus.

Le droit de résiliation pour inexécution de la clause prévue au dit article 11, pourra être exercé, quelle que soit la cause du retard, et ce après une simple constatation

et mise en demeure par lettre recommandée.

Art.27.

Les biens se vendent dans l'état où ils se trouvent, les acquéreurs devront en supporter toutes les taxes, contributions et charges quelconques, à partir du jour de la vente.

Les acquéreurs auront à leur charge, à partir du 1er janvier qui suit la date de la vente, les taxes annuelles d'ouverture de rues, d'égoût et de pavage, qui sont ou seront mises sur les terrains faisant l'objet de la vente, conformément aux règlements-taxes d'ouverture de rues, d'égoût et de pavage.

Ils auront la faculté de libérer leur terrain des taxes annuelles en payant, soit avant le 1er janvier suivant la date de la vente si les taxes sont déjà en vigueur, soit postérieurement, le capital correspondant à la valeur des annuités non échues, conformément aux susdits règlements.

Art.28.

Les clauses et conditions de détail, particulières à chaque lot, telle que la désignation des biens, la description des maisons, la contenance, les servitudes dont les biens sont grevés, etc..., seront arrêtées par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Celui-ci déterminera également, s'il y a lieu, des conditions spéciales pour chaque groupe d'immeubles ou lot isolé.

Ces dispositions additionnelles auront même force et valeur que les stipulations du présent cahier des charges.

Art.29.

A défaut par les acquéreurs d'exécuter ponctuellement leurs engagements envers la Ville, celle-ci pourra comme première inscrite, faire vendre publiquement les immeubles affectés à la sûreté de sa créance, conformément aux articles 90 et suivants de la loi du 15 août 1854.

Art.30.

Les acquéreurs ne pourront exercer aucun recours contre la Ville si celle-ci modifiait le cahier des charges ou les conditions de vente au profit des propriétaires ou acquéreurs de terrains contigus ou voisins.

Ainsi délibéré en séance du Conseil communal, le 25 juillet 1955.

Par le conseil: Le Secrétaire ff.(sé)L.Vanden Neucker;
Le Conseil: sé: J.Van de Meulebroeck.

Pour copie conforme: Bruxelles, le 2 janvier 1958.
Par le Collège: le secrétaire:(s) illisible.
Le Collège: signé: illisible.

Enregistré à Woluwe-Saint-Pierre, A.C.et Successions
le 7 février 1958, volume 6, folio 55, case 15. Quatre rôle
sans renvoi.

Reçu quarante francs.Le Receveur.(s)Toussaint.

Pour expédition conforme en ce qui concerne les annexes
du susdit acte.(signé) illisible.