



ÉTUDE DE  
**M<sup>e</sup> François DHONT**  
NOTAIRE  
à Saint-Josse-ten-Noode

— — — — —

Acte n° 7.380. .... Du 5 septembre 1955.

ACTE DE BASE

de l'immeuble dénommé

" Résidence Paul CLAUDET "

ris à Schaerbeek, avenue Paul Deschanel, 121.

— — — — —



L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE CINQ.

LE CINQ SEPTEMBRE.

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

ONT COMPARU :

Monsieur Léon-Célestin-Ghislain RASSAERT, constructeur, né à Ledeburg le vingt-deux février mil neuf cent et deux et son épouse qu'il assiste et autorise aux fins des présentes, Madame Anne-Marie-Ivonne-Hildegarde-Ghislaine DE HOUX, sans profession, née à Luttre le treize août mil neuf cent trois, demeurant ensemble à Ixelles, rue Jules Lejeune, numéro 21.

Lesquels comparants, préalablement au statut immobilier qu'ils sont déterminés à établir et qui fait l'objet des présentes, nous ont exposé :

1<sup>e</sup>) Qu'ils sont propriétaires d'un terrain à bâtir situé sur le territoire de Schaerbeek, à front de l'Avenue Paul Deschanel, où il présente un développement de façade de quatorze mètres sur l'alignement courbe de la dite avenue et de seize mètres de profondeur, repris au cadastre sous partie des numéros 127/f/2 et 127u de la Section D, contenant en superficie deux ares vingt-quatre centiares, tenant ou ayant tenu du devant à la dite avenue, d'un côté à Madame Tcheux et à l'immeuble " Résidence La Rochefoucauld ", du fond aux comparants, et de l'autre côté à la Société Immobilière Bernheim.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Les comparants déclarent que le terrain prédicté --- leur appartient pour l'avoir acquis, sous plus grande superficie, de la " Société Immobilière Bernheim ", société civile particulière ayant son siège à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire François Dhont soussigné, détenteur de la minute et son confrère, Maître Maurice De Doncker, notaire à Bruxelles, en date du trente juin mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le treize juillet suivant, volume 4558 numéro 8. -----

La dite Société en était propriétaire pour en avoir --- fait l'acquisition sous plus grande contenance de Monsieur Lucien-Adolphe-Rudolphe Lambiotte, industriel à Marbehan aux termes d'un acte reçu par Maître De Doncker, notaire à Bruxelles, le vingt-six mai mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le quinze juin suivant, volume 4424 numéro 10. -----

Ces biens appartenaient à Monsieur Lucien Lambiotte, prénommé, pour les avoir acquis à titre de licitation à concurrence de vingt-cinq ares trente-huit centiares de : ---- 1/ Madame Marie-Catherine-Eugénie Tesch, sans profession, veuve de Monsieur Joseph-Lucien-Ludolphe Lambiotte à Marbehan, Commune de Rulles; 2/ Monsieur René-Jules-Ludolphe-Adolphe Lambiotte, industriel à Marbehan; 3/ Madame Louise-Pauline Page, sans profession, veuve de Monsieur Georges-

Lucien-Célestin Lambiotte à Saint-Gilles; 4/ Monsieur Auguste-Thérèse-Lucien-Gabriel Lambiotte, industriel à Saint-Gilles; 5/ Monsieur Jean-Paul-Marie Lambiotte, industriel à Prémery; 6/ Mademoiselle Thérèse-Pauline-Eugénie Lambiotte, sans profession, à Saint-Gilles; 7/ Monsieur Maurice-Georges-François Lambiotte, industriel à Saint-Gilles; 8/ Madame --- Lucie-Thérèse-Adelaïde Lambiotte, sans profession, épouse de Monsieur Albert François Bergh, rentier à Neufchâteau; ----- 9/ Madame Augusta-Thérèse-Joséphine Lambiotte, sans profession, épouse de Monsieur Emile-Paul-Adolphe Capon, docteur en médecine à Neufchâteau et 10/ Madame Thérèse-Lucien-Marie Lambiotte, sans profession, à Cortenberg, aux termes d'un acte reçu par Maîtres Albert Bauwens, notaire à Bruxelles et Ernest Vuylsteke, notaire à Schaerbeek, le quatre mai mil neuf cent vingt et un, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le vingt-sept juin suivant, volume 585 numéro 8.

Aux termes d'un acte administratif passé devant Monsieur Raymond Foucart, bourgmestre de la Commune de Schaerbeek, le vingt-neuf juillet mil neuf cent vingt-quatre, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le huit août suivant, volume 1012 numéro 9, Monsieur Lucien Lambiotte prénomé, a cédé à titre d'échange à la Commune de Schaerbeek une partie de terrain dépendant de l'immeuble ci-dessus décrit d'une contenance de deux centiares quarante-cinq dixmilières contre une partie de terrain longeant l'Avenue Paul

Deschanel d'une contenance de un hectare nonante-six centiares vingt dix-millières, laquelle appartenait à la Commune de Schaerbeek aux termes de la convention intervenue entre l'Etat belge et la dite Commune de Schaerbeek le trois mai mil neuf cent, transcrit au Bureau des Hypothèques à Bruxelles le vingt-trois du même mois, volume 8540 numéro 9.

Observation - L'acte précité des Notaires Dhont et De Doncker en date du trente juin mil neuf cent cinquante-cinq, contient en outre les stipulations suivantes, ici reproduites à toutes fins utiles :

" L'acte administratif du vingt-neuf juillet mil neuf cent " vingt-quatre, susvisé, contient les clauses ci-après lit- " téralement reproduites :

" Les constructions à ériger à front de l'avenue Paul " Deschanel sur le terrain cédé à Monsieur Lambiotte " auront une largeur minimum de six mètres. " Il est interdit d'y exercer un commerce ou une in- " dustrie quelconque sauf en ce qui concerne les mai- " sons à édifier aux angles des rues aboutissant à l' " avenue précitée sans cependant que ces maisons puis- " sent avoir un développement de plus de quinze mètres " de façade.

" Les façades à front de l'avenue Paul Deschanel de- " vront présenter un caractère architectural, de maniè- " re à satisfaire aux stipulations de l'article nonan- " te du règlement sur les bâtiasses.

" La hauteur maxima des constructions à ériger sur ces  
" lots est limitée à dix-sept mètres septante-cinq ---  
" centimètres, mesurée depuis le niveau du trottoir ---  
" jusqu'au faîte du toit. ---  
" Les acquéreurs aux présentes, Monsieur et Madame Rassaert-  
" Dehoux seront subrogés dans tous les droits et obligations  
" pouvant résulter pour la Société venderesse des conditions  
" particulières qui précèdent pour autant qu'elles soient  
" encore d'application. ---  
" Quant aux clôtures et aux murs, ceux-ci seront implantés  
" sur les limites mitoyennes, en conformité des règlements  
" communaux. L'acquéreur ne pourra réclamer à la société ---  
" venderesse la mitoyenneté des clôtures tant que celle-ci  
" restera propriétaire voisine, mais il aura la faculté de  
" céder sa mitoyenneté aux acquéreurs futurs. Les acquéreurs  
" seront subrogés aux droits et obligations de la société  
" venderesse en ce qui concerne le règlement des mitoyenne-  
" tés vers les propriétés voisines ". ---

Les acquéreurs des appartements dont question ci-après  
seront subrogés à tous les droits et obligations résultant  
des stipulations ci-dessus reproduites pour les comparants,  
mais pour autant qu'elles soient encore de rigueur. ---

2°) Que sur ce terrain, ils ( les comparants ) font éta-  
blir un immeuble à appartements multiples, à cinq étages, dé-  
nommé " Résidence PAUL CLAUDEL " coté 121 à l'Avenue Paul  
Deschanel. ---

3°) Que les autorisations requises tant par les autorités compétentes que par la Direction Générale de l'Administration de l'Urbanisme, ont été délivrées par ces Administrations.

4°) Que cet immeuble comprend :

Douze appartements, soit deux au rez-de-chaussée, deux aux premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages, aux sous-sols douze caves et deux caves à compteurs

Ceux-ci dénommés de bas en haut en regardant l'immeuble de face, à savoir :

Les appartements du rez-de-chaussée sont dénommés "appartements type R", respectivement "R.g." et "R.d."

Les appartements des premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages, respectivement : appartements type 1.g., 2.g., 3.g., 4.g. et 5.g. : aile gauche - et appartements type 1.d., 2.d., 3.d., 4.d. et 5.d. : aile droite.

5°) Qu'ils ont divisé forfaitairement la valeur de l'ensemble en cent vingt/cent vingtièmes, lesquels seront individualisés ci-après dans la description des appartements.

Et à l'instant, les comparants déposent pour être annexés aux présentes et qu'ils déclarent être conformes après avoir été paraphés par les comparants et Nous, Notaire, les plans suivants :

Le plan n° 1 : représentant les sous-sols avec les

caves numérotées de "un" à "douze", la chaufferie et la cave à compteurs, le rez-de-chaussée, ainsi que les deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages.

Le plan n° 2 : représentant le premier étage.

Le plan n° 3 : représentant la façade principale, la façade postérieure et la coupe.

Les caves forment les accessoires forcés des appartements proprement dits, auxquels elles sont rattachées sans quotité indivise et constituent la propriété privative et exclusive du propriétaire de l'appartement.

#### D E S C R I P T I O N.

Il résulte tant des plans que des présentes et du règlement de copropriété ci-annexé que les appartements comprennent, savoir :

#### RÉZ - DE - CHAUSSEE.

##### Appartement type R.g.

- a) = en copropriété et indivision forcée : dix/cent vingtième indivis dans les parties communes y compris le terrain.  
b) = en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec hall d'entrée, living, cuisine, salle de bain, water-closet et deux chambres à coucher.

Comme accessoires forcés : la cave numéro un ainsi que la jouissance exclusive de la partie (moitié) gauche du jardin, à charge d'entretien.

##### Appartement type R.d.

- a) = en copropriété et indivision forcée : dix/cent vingt-troisième

indivis dans les parties communes y compris le terrain.

b)- en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec hall d'entrée, living, cuisine, --- salle de bain, water-closet et deux chambres à coucher. Comme accessoires forcés : la cave numéro six, ainsi que la jouissance exclusive de la partie ( moitié ) droite du jardin, à charge d'entretien. ---

#### PREMIER ETAGE.

L'appartement type 1.g.

a)- en copropriété et indivision forcée : douze/cent vingt-ièmes indivis dans les parties communes y compris le terrain. ---

b)- en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec hall d'entrée, living, cuisine --- avec terrasse, trois chambres à coucher, salle de --- bain, water-closet. ---

Comme accessoire forcé : la cave numéro deux. ---

L'appartement type 1.d.

a)- en copropriété et indivision forcée : huit/cent vingt-ièmes indivis dans les parties communes y compris le terrain. ---

b)- en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec hall d'entrée, living, cuisine --- avec terrasse, salle de bain, water-closet, une chambre à coucher. ---

Comme accessoire forcé : la cave numéro douze. ---

## DEUXIÈME ETAGE.

### L'appartement type 2.g.

- a)- en copropriété et indivision forcée : dix/cent vingtièmes indivis dans les parties communes y compris le terrain.
- b)- en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec hall d'entrée, living, cuisine avec terrasse, salle de bain, water-closet, deux chambres à coucher.

Comme accessoire forcé : la cave numéro trois.

### L'appartement type 2.d.

- a)- en copropriété et indivision forcée : dix/cent vingtièmes indivis dans les parties communes y compris le terrain.
- b)- en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec hall d'entrée, living, cuisine avec terrasse, salle de bain, water-closet, deux chambres à coucher.

Comme accessoire forcé : la cave numéro cinq.

## TROISIÈME ETAGE.

### L'appartement type 3.g.

- a)- en copropriété et indivision forcée : dix/cent vingtièmes indivis dans les parties communes y compris le terrain.
- b)- en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec hall d'entrée, living, cuisine avec ter-

rasse, salle de bain, water-closet, deux chambres à coucher.

Comme accessoire forcé : la cave numéro huit.

L'appartement type 3.d.

a)- en copropriété et indivision forcée : dix-cent vingtîmes indivis dans les parties communes y compris le terrain.

b)- en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec hall d'entrée, living, cuisine avec terrasse, salle de bain, water-closet, deux chambres à coucher.

Comme accessoire forcé : la cave numéro quatre.

#### QUATRIÈME ETAGE

L'appartement type 4.g.

a)- en copropriété et indivision forcée : dix/cent vingtîmes indivis dans les parties communes y compris le terrain.

b)- en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec hall d'entrée, living, cuisine avec terrasse, salle de bain, water-closet, deux chambres à coucher.

Comme accessoire forcé : la cave numéro sept.

L'appartement type 4.d.

a)- en copropriété et indivision forcée : dix/cent vingtîmes indivis dans les parties communes y compris le terrain.

b)- en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec hall d'entrée, living, cuisine avec terrasse, salle de bain, water-closet, deux chambres à coucher.

Comme accessoire forcé : la cave numéro onze.

#### CINQUIÈME ÉTAGE.

L'appartement type 5.g.

a)- en copropriété et indivision forcée : dix/cent vingtièmes indivis dans les parties communes y compris le terrain.

b)- en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec hall d'entrée, living, cuisine avec terrasse, salle de bain, water-closet, deux chambres à coucher.

Comme accessoire forcé : la cave numéro neuf.

L'appartement type 5.d.

a)- en copropriété et indivision forcée : dix/cent vingtièmes indivis dans les parties communes y compris le terrain.

b)- en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec hall d'entrée, living, cuisine avec terrasse, salle de bain, water-closet, deux chambres à coucher.

Comme accessoire forcé : la cave numéro dix.

#### D E C L A R A T I O N S.

Et d'un même contexte, les comparants déclarent :

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

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

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

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

En cas de transmission, la même obligation sera imposée.

3<sup>e</sup>) d'une manière générale, le seul fait de devenir propriétaire, copropriétaire ou ayant-droit d'un appartement dans le présent immeuble, emportera de plein droit l'acceptation de tous les droits et obligations résultant tant des présentes que du règlement de copropriété et des

autres annexes, notamment aux droits et obligations qui peuvent résulter pour les comparants des stipulations ci-dessus reproduites et reprises dans l'acte des notaires Dhont et De-Doncker prénommés en date du six avril mil neuf cent cinquante-cinq.

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

#### OBLIGATIONS RÉCIPROQUES.

Les dispositions qui précèdent emportent création juridique des futurs appartements.

Pour ce qui concerne les travaux relatifs au gros-œuvre et au parachèvement des parties communes, Monsieur et Madame Rassaert-Dehoux doivent être considérés comme les maîtres de l'ouvrage.

Ils s'engagent à exécuter ces travaux selon les règles de l'art, en conformité stricte des clauses du cahier des charges à intervenir entre eux et les futurs acquéreurs d'appartements.

Ceux-ci, de leur côté, s'interdisent de réclamer qu'il soit dérogé en quelque manière que ce soit, aux stipulations du cahier des charges régissant les travaux pour compte commun.

Ils sont réputés acheter et Monsieur et Madame Rassaert-Dehoux sont réputés leur vendre les quotités dans les parties communes, notamment la quote-part assignée à l'appartement dans le sous-sol, le gros-œuvre et le parachèvement des parties communes. A cela se limite normalement l'objet de la vente réalisée entre parties. Cette vente est conclue pour un prix forfaitaire, qui est à payer par l'acheteur selon les conditions et aux échéances convenues de commun accord.

Quant aux fournitures et travaux nécessités par l'érection des parties privatives de l'appartement, ils sont étrangers au contrat de vente et feront l'objet d'un contrat d'entreprise, où l'acheteur du dit appartement apparaîtra comme le maître de l'ouvrage. En conséquence, il pourra confier l'érection des dites parties privatives, soit à Monsieur et Madame Rassaert-Dehoux, soit à tout autre entrepreneur de son choix, mais en toute hypothèse, il devra se mettre préalablement d'accord avec Monsieur et Madame Rassaert-Dehoux en vue de ce triple résultat:

1/ assurer une synchronisation parfaite entre les travaux relatifs aux parties communes et aux parties privatives.

2/ assurer le respect du cahier des charges quant à la qualité des matériaux à employer et

3/ éviter les retards dans l'exécution des travaux et les conflits entre les exécutants.

Dans l'un et l'autre cas, cette obligation de synchronisation est absolue et constitue une condition essentielle des présentes.

Monsieur et Madame Rassaert-Dehoux déclarent avoir autorisé la Société ou Régie distributrice d'électricité, à placer des cables électriques par les caves et les jardins, afin de raccorder les immeubles contigus au transformateur électrique qui pourrait être installé dans le " Résidence LAROCHEFOUCAULD " au numéro 122 de l'avenue Rogier. Les acquéreurs d'appartements seront subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs.

#### REMARQUE GENERALE.

Toutes les obligations nées ou à naître en cours de l'exécution des présentes sont et seront solidaires et indivisibles.

#### MITOYENNETE.

Les comparants font ici remarquer que dans le prix auquel ils comptent vendre les appartements ci-dessus décrits, ils n'ont pas tenu compte de la valeur de la mitoyenneté des murs séparatifs des lots voisins et qu'ils entendent au contraire se la réserver expressément. A cet effet, les comparants se réservent un droit d'accès aux divers appartements et la présente clause ne pourra jamais être interprétée comme une clause de style, mais au contraire comme une réelle convention, née du contrat de vente à intervenir entre les comparants et les futurs acquéreurs.

ELECTION DE DOMICILE.

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

ETAT-CIVIL.

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

DONT ACTE.

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

Date que dessus,

Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, notaire.

(signé) : L. RASSAERT : Y. DEHOUX : F. DHONT.

Enregistré à St-Josse-ten-Noode (A.Z. et Succ.) le sept septembre 1900 cinquante-cinq, vol. 609, fol. 28, c. 24, huit rôles, un renvoi. Reçu quarante francs. Le Receveur (signé) TILLOEUIL.

ANNEXE I.

Le plan n° 1 - représentant les sous-sols avec les caves numérotées de "un" à "douze", la chaufferie et la cave à compteurs, le rez-de-chaussée, ainsi que les deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages.

Annexé à l'acte de base reçu par le notaire François Dhont à St-Josse-ten-Noode en date du 5 septembre 1955.  
"ne varietur".

Suivent les paraphes.

Enregistré à St-Josse-ten-Noode (A.C. et Succ.) le sept  
septembre 1955, vol. 115, fol. 16, c. 5, un rôle, sans ren-  
voi. Reçu quarante francs. Le Receveur (signé) TILLOEUIL. -

ANNEXE II.

Le plan n° 2 : représentant le premier étage. -----

Annexé à l'acte de base reçu par le notaire François  
Dhont à St-Josse-ten-Noode en date du 1 septembre 1955. ----

"ne varietur". -----

Suivent les paraphes. -----

Enregistré à St-Josse-ten-Noode (A.C. et Succ.) le sept  
septembre 1955, vol. 115, fol. 16, c. 5, un rôle, sans ren-  
voi. Reçu quarante francs. Le Receveur (signé) TILLOEUIL. ---

ANNEXE III.

Le plan n° 3 : représentant la façade principale, la  
façade postérieure et la coupe. -----

Annexé à l'acte de base reçu par le notaire François  
Dhont à St-Josse-ten-Noode, en date du 5 septembre 1955. ----

"ne varietur". -----

Suivent les paraphes. -----

Enregistré à St-Josse-ten-Noode (A.C. et Succ.) le sept  
septembre 1900 cinquante-cinq, vol. 115, fol. 16, c. 5, un  
rôle, sans renvoi. Reçu quarante francs. Le Receveur (signé)  
TILLOEUIL. -----

ANNEXE IV.

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

" Résidence PAUL CLAUDEL "

Immeuble situé à Schaerbeek, avenue Paul Deschanel, numéro 121.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ.

Article préliminaire.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 557bis chapitre I du code-civil (loi du 8 juillet 1924), il est établi ainsi qu'il suit le statut des parties communes de l'immeuble sis à Schaerbeek, avenue Paul Deschanel, numéro 121, ainsi que le règlement d'ordre intérieur s'y rapportant.

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

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

Article I - OBJET :

Dans le but d'éviter toutes contestations et difficultés entre les futurs copropriétaires de l'immeuble, dans les rapports de voisinage et de copropriété, il est établi, ainsi qu'il suit, les clauses et conditions d'un statut-règlement déterminant les droits et obligations réciproques des dits copropriétaires ou autres ayants-droit; clauses et conditions auxquelles tous (propriétaires, usufruitiers, usagers, etc.)

sont formellement tenus de se conformer et dont ils ---  
prènnent l'engagement absolu, par le fait même de la si-  
gnature de l'acte d'acquisition d'une partie de l'immeu-  
ble ou même par le fait d'en être propriétaire, occupant,  
ou d'y avoir un droit quelconque à n'importe quel titre.

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

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

Article 2 - Le présent règlement sera reproduit ou  
rappelé dans tous actes translatifs ou déclaratifs d'une  
partie quelconque de l'immeuble ou dans tous actes de ---  
baux, etc.-----

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

Chaque appartement avec ses dépendances sera proprié-  
té exclusive et particulière des personnes qui l'auront  
acquis. Il constitue la " partie privative ". -----

Son étendue et sa composition se trouvent indiquées

aux plans qui sont déposés en l'étude du notaire François Dhont, Place Quetelet, numéro 1, à Saint-Josse-ten-Noode, avec un exemplaire du présent statut-règlement, de manière à former ainsi la charte de l'immeuble.

Chaque partie privative est composée de tout ce qui est compris dans la hauteur, longueur et largeur de l'appartement et de ses dépendances, sauf restrictions ci-après.

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

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

Les caves constitueront des dépendances des parties privatives, excepté les caves à compteurs et les couloirs d'accès qui seront considérés comme parties communes.

#### Article 4 - JOUSSANCE.

Les copropriétaires auront le droit de jouir, de faire jouir ou de disposer librement et pleinement de leur propriété privative, sauf l'effet des stipulations qui vont suivre et encore à la condition de ne pas nuire aux droits réciproques de jouissance des propriétaires des autres appartements

et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'esthétique du bâtiment.

#### Article 5 - DISPOSITION.

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

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

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

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

Tant au point de vue forme que couleur, aucune modification ne pourra être apportée aux portes d'entrée et aux fenêtres des appartements et dépendances, terrasses, garde-

corps et, en général, à tout ce qui, quoique à l'extérieur des appartements, en forme néanmoins une dépendance privative et ce, sans l'autorisation de l'Assemblée Générale, dans les conditions prévues à l'article 18.

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

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

#### Article 6 - RESTRICTIONS.

Tous les copropriétaires ou occupants de l'immeuble devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations ou modifications aux choses communes et livrer passage aux architectes, gérant, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, diriger ou exécuter les travaux. Ils devront également sans indemnité tolérer les échafaudages nécessaires.

#### Article 7 - REPARATIONS.

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

Ceux-ci donnent au Gérant mandat irrévocable de faire

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

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

#### Article 8 - MODIFICATIONS AUX INSTALLATIONS.

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

Le présent article est très important et vise tout particulièrement le déplacement d'anciens ou l'installation de nouveaux appareils sanitaires, water-closet, lavabos, etc., ainsi que le percement des cheminées et conduits généraux.

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

#### PARTIES COMMUNES.

#### Article 9 - DEFINITION.

Sont réputées " parties communes " toutes les autres parties du bâtiment non citées à l'article 3 et celles spé-

cialement citées ci-dessous:

A titre énonciatif et non limitatif, sont réputées telles, le sol sur lequel le bâtiment est établi, les fondations, corps et rêtes de cheminées, les toitures, les murs de façade, tant sur rues que sur cour, de refend et de clôture, les cloisons de la cage d'escalier, les poutres, les pilliers, linteaux, hourdis, gîtages et voûtes qui supportent les parquets et carrelages, l'unité architecturale de la façade, le pavage et la bordure des trottoirs, le hall d'entrée, les jardins, les couloirs et dégagements, l'ascenseur et ses accessoires, les escaliers, en général, toutes les tuyauteries extérieures et celles traversant verticalement les appartements, les locaux affectés au transformateur électrique et aux compteurs, les compteurs d'eau et d'électricité à usage collectif, le micro du parlophone, les tableaux d'appel de la rue, l'ouvre-porte, les canalisations d'égouts, les caves à compteurs, les couloirs d'accès à l'ascenseur, les caniveaux établis dans les jardins pour le placement des cables électriques prévus à l'article 45.

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

#### Article 10 - PARTS PROPORTIONNELLES.

La valeur de l'ensemble de l'immeuble est divisée en cent vingt/cent vingtièmes.

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

Article 11 - MODIFICATIONS AUX FAÇADES, AUVENTS, TENTES, MARQUISES, etc.

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

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

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

Article 12 - ASSEMBLEE - RESPECT DES DECISIONS.

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

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

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

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

#### Article 13 - ASSEMBLÉE - REPRÉSENTATIONS.

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

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

Si plusieurs personnes sont propriétaires d'un appartement, une seule d'entre elles les représentera. -----

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

Les copropriétaires qui ne pourront assister à une réunion, auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire, lui-même propriétaire ou par le Gérant, même si celui-ci n'est pas copropriétaire ou par leur locataire, porteur d'un écrit sur lequel la signature du mandataire figure à côté de celle du mandant. -----

Si le mandat ne stipule pas qu'il ne concerne que les

délibérations relatives à certains points de l'ordre du jour, il sera réputé d'ordre général.

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

#### Article 14 - BUREAU.

Un Président sera nommé par l'Assemblée.

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

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

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

#### Article 15 - CONVOCATIONS.

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

Elles contiendront la mention des lieu, jour et heure de la réunion, et les objets à discuter.

Elles doivent être envoyées dix jours francs avant l'Assemblée. En cas d'urgence, ce délai sera réduit à trois jours.

#### Article 16 - DELIBERATIONS.

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

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

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

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

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

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

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

Comme il est dit à l'article 12, les décisions de l'Assemblée obligent tous les copropriétaires.

#### Article 17 - ASSEMBLÉES EXTRAORDINAIRES.

Il y aura une Assemblée Générale régulière chaque année au début de mars.

Chaque fois que le gérant le jugera nécessaire et aussi à la demande d'au moins deux copropriétaires, adressée par lettre recommandée collective au Gérant, une Assemblée Générale Extraordinaire pourra être convoquée.

Si le Gérant ne donnait pas suite dans les dix jours francs à la requête qui lui a été faite, l'Assemblée Générale Extraordinaire pourra être convoquée d'office par les dits copropriétaires et délibérera valablement.

Article 18 - CAS SPECIAUX.

Les délibérations autorisant toute ouverture dans les murs, planchers ou plafonds, toute modification aux façades ou travaux susceptibles de compromettre la solidité de l'immeuble, devront être approuvées par des copropriétaires réunissant au moins les 3/4 du montant total des voix attachées à l'ensemble de l'immeuble ( article 10).

Au cas où des modifications ou compléments au présent règlement seraient envisagés, les convocations aux Assemblées provoquées pour les examiner, mentionneront les amendements proposés.

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

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

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

L'unanimité des copropriétaires est obligatoire pour décider de la non-reconstruction, conformément à l'article 32.

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit point s'entendre seulement des membres présents ou représentés, mais

de celle de la totalité des copropriétaires.

Article 19 - DECISIONS.

L'Assemblée Générale décide entre autres :

1°) de la nomination du Gérant et de ses honoraires éventuels ( article 21).

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

3°) de toutes dépenses dépassant dix mille francs.

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

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

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

7°) de l'exécution des travaux de peinture aux parties communes y compris lavage ou restauration des façades.

8°) elle discutera les modifications des montants des assurances.

9°) de la non-reconstruction totale, conformément aux articles 18 et 44.

10°) de toute modification au présent règlement.

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

#### Article 20 - GÉRANT.

Dès que le nombre des copropriétaires dépassera quatre, il y aura un Gérant, nommé et renouvelé par une Assemblée générale des copropriétaires.

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

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

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

En cas de parité de voix, le Gérant sera désigné par une Assemblée générale, à la majorité des voix.

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

#### Article 21 - ADMINISTRATION - GÉRANCE.

L'administration de l'immeuble comprend :

- a) tout ce qui a rapport à l'entretien et à l'usage des parties communes.
- b) la manière dont l'immeuble est occupé.
- c) les rapports des copropriétaires entre eux, concernant leurs droits respectifs d'occupation.

- d) les rapports des copropriétaires avec des tiers, concernant l'occupation de l'immeuble.
- e) le paiement des contributions affectées spécialement aux parties communes de l'immeuble et celles grevant la partie entière, dont la ventilation ne serait pas faite entre les copropriétaires, comme indiqué à l'article 34, paragraphe "i".
- f) les réparations urgentes à faire aux parties privatives, ainsi que celles prévues aux articles 7 et 11, lorsque les copropriétaires négligent de les faire eux-mêmes et que le défaut de réparation peut entraîner un préjudice pour l'immeuble.

#### Article 22 - MISSION.

Le Gérant :

- 1<sup>e</sup>) Convoquera les Assemblées Générales, ordinaires et extraordinaires, conformément aux articles 15, 16 et 17, il en établira l'ordre du jour.
- 2<sup>e</sup>) Fera fonction de secrétaire aux Assemblées générales et tiendra le registre des procès-verbaux.
- 3<sup>e</sup>) Surveillera l'immeuble, veillera à l'observation du présent règlement et fera exécuter toutes les décisions de l'Assemblée générale.
- 4<sup>e</sup>) Sera chargé de l'administration de l'immeuble ( article 21 ).

Pour toutes dépenses dépassant la somme de dix mille francs, il devra obtenir l'approbation de l'Assemblée générale.

rale, sauf dans les cas d'exception prévus à l'article 27, paragraphe "a".

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

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

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

8°) Etablira la quote-part de chaque copropriétaire dans les frais du chauffage général en tenant compte des consommations enregistrées aux calorimètres.

A cette fin le Gérant est autorisé à consulter les calorimètres de chaque appartement.

9°) Présentera les comptes de chacun des copropriétaires tous les trimestres.

10°) Recevra des copropriétaires une provision permettant de créer une réserve destinée à faire face aux dépenses;

L'importance de la dite provision est fixée par l'Assemblée générale, conformément à l'article 19, 2°.

11°) Il fera chaque année simultanément ramoner les cheminées utilisées au cours de l'hiver précédent, aux frais des copropriétaires ou dans le rapport des parts proportionnelles indiquées à l'article 10, conformément à l'article 25.

12°) Les copropriétaires lui donnent mandat par le

présent règlement de représenter tous les copropriétaires, vis à vis des tiers et toutes autorités administratives et judiciaires.

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

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

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

#### Article 23 - SANCTIONS.

Dans le cas où un copropriétaire négligerait de régler son dû ou de verser la provision signalée à l'article 22, paragraphe 10, dans la huitaine de l'envoi du compte, celui-ci sera majoré au profit du fond commun d'une pénalité d'un demi pour cent par quinzaine de retard, sans préjudice de l'exigibilité. Chaque quinzaine commencée sera due en entier.

La présente clause ne pourra jamais être réputée comminatoire, ni être entravée dans son exécution, l'intérêt commun réclamant des paiements réguliers.

Le Gérant appliquera la même sanction pour tout ce qui concerne les articles 22, 23, 26 et 30.

### CHARGES.

#### Article 24 - DÉPENSES.

Les dépenses auxquelles le Gérant aura à faire face en se servant des provisions faites par les copropriétaires, comprendront entre autres :

- a) l'achat, l'entretien et les réparations des ustensiles et matières premières nécessaires à l'entretien.
- b) les frais de compteur et de consommation d'eau pour les parties communes.
- c) les frais de compteur et de consommation d'électricité pour les parties communes.
- d) l'achat de mazout et l'entretien du chauffage général automatique.
- e) les primes d'assurance se rapportant à l'immeuble et ce conformément à l'article 22, paragraphe 7.
- f) les contributions, ainsi que tous les impôts, taxes et redevances de toute nature, sous quelque dénomination que ce soit, conformément à l'article 21, paragraphe "e".
- g) les honoraires du Gérant ainsi que les frais de bureau et de correspondance.
- h) toutes les réparations qui seront décidées par le Gérant lui-même ou l'Assemblée générale, conformément à l'article 22, paragraphe 4.

#### Article 25 - REPARTITIONS.

Les dépenses, autres que celles prévues à l'article 28 et celles justifiables individuellement seront réparties

sur la base des parts proportionnelles prévues à l'article 10.

Toutefois, les dépenses prévues au littéra d de l'article 24 ne seront supportées que par les propriétaires jouissant du chauffage général.

#### Article 26 - SUPPLEMENTS.

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

#### Article 27 - REPARATIONS.

Les réparations se répartissent en deux catégories, savoir :

a) les réparations urgentes, telles que aux toitures gouttières, égouts, décharges, canalisations communes et autres du même ordre.

Ces réparations seront commandées d'office par le Gérant même si elles dépassent dix mille francs, contrairement à l'article 22, paragraphe 4.

b) les réparations nécessaires, mais non urgentes. Pour ces dernières, l'approbation de l'Assemblée générale est nécessaire, si elles dépassent dix mille francs.

#### Article 28 - INCENDIE.

L'assurance de toutes les parties communes et privatives de l'immeuble contre l'incendie, la foudre, les explosions de gaz, les accidents causés par l'électricité

le recours éventuel des occupants l'un contre l'autre, de même que le recours des voisins et autres, devra être contractée et maintenue par tous les copropriétaires, aux mêmes compagnies que celles qui couvriront les risques au moment de la réception des appartements.

Les primes, frais et accessoires, tant pour les parties communes que privatives, seront acquittées par le Gérant et le montant des premières sera réparti au prorata des parts proportionnelles stipulées à l'article 10, car il est obligatoire pour tous les copropriétaires de participer à ces assurances.

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

Chacun des copropriétaires recevra copie des polices d'assurance.

#### Article 29 - REPARTITION DE L'INDEMNITE.

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

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

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

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

#### Article 30 - AUGMENTATION INVOLONTAIRE DES PRIMES.

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

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

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

Passé le délai précité, une pénalité de 100 francs par jour de retard sera portée d'office au compte de l'intéressé. Les sanctions prévues à l'article 23 seront applicables au règlement de la pénalité, conformément à l'article 12.

#### Article 31 - INSUFFISANCE - EXCES.

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

les sanctions de l'article 23 étant applicables, sauf décision de l'Assemblée Générale.

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

#### Article 32 - RECONSTRUCTION.

En cas de destruction partielle, la reconstruction est obligatoire.

En cas de destruction totale, la reconstruction est obligatoire, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale, prise conformément aux articles 18 et 44.

#### Article 33 - AUTRES ASSURANCES.

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

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

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

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

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

#### RÈGLEMENT INTERIEUR.

##### Article 34 - TÉLÉPHONE - T.S.F. - MUSIQUE - MOTEURS - CHEMINÉES.

Le téléphone réseau " Etat " peut être installé dans un appartement aux frais, risques et périls de son propriétaire. La sonnerie doit être installée de façon à ne pas troubler les voisins et doit se trouver à 0,30 m. au moins plus bas que le plafond.

Les antennes de T.S.F. sont autorisées; elles pourront être établies sur la toiture aux frais de l'intéressé et à ses risques.

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

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

Afin d'éviter des perturbations dans le tirage des cheminées, il est interdit de laisser les conduits individuels ouverts. Les appareils de chauffage qui y seraient

raccordés devront être munis d'une clef et celle-ci devra être fermée lorsque l'appareil n'est pas utilisé. -----

Article 35 - TRAVAUX MENAGERS. -----

Les copropriétaires et locataires doivent veiller eux-mêmes à ce que leur personnel se conforme aux règlements de l'immeuble et occupe les locaux de façon à ne pas gêner les voisins. -----

Article 36 - AFFICHES - RECLAMES. -----

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

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

Est seule permise sur la porte d'entrée des appartements une carte de visite ou une plaque indiquant le nom de l'occupant. -----

Toutefois, si l'occupant d'un appartement exerce une profession libérale ou est titulaire d'un bureau de représentation, une plaque de 0,25m. sur 0,30m. sera tolérée près de la porte d'entrée de l'immeuble pour indiquer le nom et la profession exercée. Seul le Gérant pourra faire placer la dite plaque et ce aux frais de l'intéressé et à titre précaire.

Ces plaques seront toutes de même modèle et format. -----

Article 37 - LOCATION. -----

Les appartements ne peuvent être loués qu'à une seule personne ou à une seule famille. Ils devront être occupés ainsi qu'il est stipulé aux articles 5 et 44. -----

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

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

La sous-location est interdite.

#### Article 38 - OCCUPATION.

L'immeuble devra être occupé bourgeoisement et par des personnes de bonne moeurs.

Hormis l'exercice d'une profession libérale au rez-de-chaussée, il ne pourra être établi dans les appartements:

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

2°) aucun établissement dangereux, insalubre ou immoral.

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

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

5°) aucune maison de santé, maternité ou clinique, au-

un établissement de désinfection, institut de beauté ou profession similaire. -----

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

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

Article 39 - DÉGAGEMENTS. -----

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

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

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

Article 40 - ASPECT. -----

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres et sur les terrasses. -----

De mettre sur les dites fenêtres et terrasses aucune caisse, cage ou autre objet pouvant nuire à la propreté ou à l'aspect de l'immeuble. -----

Article 41 - ANIMAUX. -----

Il est interdit de tenir des perroquets ou autres oiseaux criards. -----

Article 42 - BOÎTE AUX LETTRES. -----

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

Article 43 - DEMENAGEMENTS.

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

Les déménageurs ne peuvent utiliser l'ascenseur pour le transport de meubles, appareils ménagers ou colis quelconques.

DISPOSITIONS GENERALES.

Article 44 - DESTRUCTIONS.

En cas de destruction par cause fortuite, de force majeure ou de vétusté, la reconstruction est obligatoire, à moins que l'Assemblée générale n'en décide autrement, à l'unanimité des copropriétaires.

Article 45 - SERVITUDE ACCORDEE A LA SOCIETE DISTRIBUTEURICE D'ELECTRICITE.

La société ou Régie distributrice d'électricité est autorisée à poser des câbles électriques à travers les caves et les jardins, afin de raccorder les immeubles contigus. La traversée des jardins sera établie dans des caniveaux longeant les façades arrière et murs de clôture.

Article 46 - VENTE PUBLIQUE.

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

même après décès ou par autorité de justice.

Article 47 - IMPREVU.

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

Article 48 - DROIT COMMUN.

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

Article 49 - ELECTION DE DOMICILE.

Pour tout acte concernant l'administration de l'immeuble, le copropriétaire lui-même ou les copropriétaires entre eux, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Schaerbeek, avenue Paul Deschanel numéro 181.

Article 50 - DEPOT DE CE REGLEMENT.

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

Ixelles, le 5 septembre 1955.

(signé) : L. RASSAERT - V. DEMOIX - F. DHONT.

Enregistré à St-Josse-ten-Noode (A.C. et Succ.) le sept septembre 1955, vol. 115, fol. 16, c. 5, 28 rôles,

sans renvoi. Reçu quarante francs. Le Receveur (signé) TIL-  
LOEUIL.

POUR EXPÉDITION CONFORME,

