

L'an mil neuf cent soixante-deux.

Le dix décembre. -----

A Schaerbeek, 2, avenue Louis Bertrand, en notre Etude.

Par devant Nous, Maître Robert DE COSTER, notaire de résidence à Schaerbeek.

ONT COMPARU :

1°/ Monsieur Germain Franciscus VAN BELLE, commerçant, né à Pollinkhove le vingt-deux décembre mil neuf cent vingt et son épouse qu'il assiste et autorise dame Maria Octavia CALUWAERTS, sans profession, née à Tildoncle vingt-cinq septembre mil neuf cent vingt-et-un, demeurant à Schaerbeek, rue du Pavillon, numéro 86.

" Epoux mariés sous le régime de la communauté légale des biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Cuvelier, notaire à Wespelaer, en date du vingt-huit mai mil neuf cent quarante-deux."

2°/ Monsieur Marcel Gaston VAN BELLE, sans profession, né à Marquette le quatre avril mil neuf cent et dix-neuf non remarié de dame Martha De Clercq, domicilié à Schaerbeek, rue Waelhem, numéro 120.

Lesquels comparants préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte nous ont exposé ce qui suit : -----

I./ Monsieur Marcel VAN BELLE comparant sub 2 est propriétaire d'un terrain à bâtir sis à Schaerbeek, à l'angle de la Grande Rue au Bois et de la rue Alexandre Markelbach, cadastré ou l'ayant été section D, partie du numéro 19/i/6 contenant d'après titre trois ares cinquante-trois centiares vingt-cinq dixmilliares, tenant ou ayant tenu aux dites rues, à Erkens et à Burghoudt.

Origine de propriété.

Monsieur Marcel Van Belle est propriétaire du bien précédent pour l'avoir acquis de la Commission d'Assistance Publique de Bruxelles aux termes d'un procès-verbal de vente publique et d'adjudication définitive du notaire Maenaut à Bruxelles, en date du vingt-et-un août mil neuf cent soixante et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-cinq septembre suivant, volume 5.418 numero 12.

La Commission d'Assistance Publique de Bruxelles en était propriétaire en vertu d'une possession paisible, publique et ininterrompue à titre de propriétaire depuis trente et plus d'années.

II./ Aux termes d'un acte reçu par le notaire Robert DE COSTER, soussigné, en date du vingt-huit septembre mil neuf cent soixante-deux, enregistré, et qui sera

transcrit incessamment au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, Monsieur Marcel Van Belle a renoncé pour la moitié indivise seulement au droit d'accession qui lui appartenait sur les plantations, ouvrages et constructions qui pourraient être érigés sur le terrain ci-dessus décrit au profit de Monsieur et Madame Germain Van Belle - Caluwaerts, comparants aux présentes, sub 2.-

Les époux Monsieur et Madame Germain VAN BELLE - CALUWAERTS d'une part et Monsieur Marcel VAN BELLE d'autre part, ont convenu de construire ensemble sur ce terrain un immeuble à appartements multiples qui deviendra pour une moitié indivise la propriété de Monsieur et Madame Germain VAN BELLE - CALUWAERTS et pour l'autre moitié la propriété de Monsieur Marcel Van Belle en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code Civil.

III./ Les époux VAN BELLE - CALUWAERTS et Monsieur Marcel Van Belle érigent sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements multiples élevé de quatre niveaux d'appartements sur rez-de-chaussée et sous-sols et comportant outre les parties communes douze appartements, deux chambres avec chacune un water-closet, un local réservé, sept garages et douze caves à usage privatif.

L'autorisation de bâtir a été accordée par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Schaerbeek en date du deux février mil neuf cent soixante-deux, dont une expédition conforme demeurera ci-annexée.

Description détaillée du bâtiment.

Sous-sols :

a) Parties communes :

Extérieurs : en façade à rue.

Une citerne à mazout de cinq mille litres sous le jardinier à front de la Grande rue Au Bois.

A l'intérieur :

L'escalier vers le rez-de-chaussée, la cage d'ascenseur, un réduit derrière la cage d'ascenseur, les dégagements, la cave destinée aux compteurs d'électricité et la cave destinée aux compteurs d'eau et de gaz, la cave contenant la chaufferie et l'installation de chaufferie.

b) Parties privatives :

Douze caves numérotées de un à douze; les caves numéros un, trois, cinq, sept, neuf et onze teintées en rose et les caves numéros deux, quatre, six, huit, dix et douze teintées en vert au plan dont question ci-après.

Rez-de-chaussée :

a) Parties communes :

Extérieurs en façade à rue :

La zone de recul comprenant le jardinet à front de la Grande rue au Bois, l'accès à l'entrée et les accès aux garages.

En façade postérieure :

La cour et un vide-poubelles.

A l'intérieur :

Le hall d'entrée, le local pour vélos et le local d'un vide-poubelles, les dégagements, l'escalier vers les étages et vers la cave, la cage d'ascenseur et un réduit.

b) Parties privatives :

Les garages sept, six et cinq à front de la rue Alexandre Markelbach, le garage numéro quatre à l'angle de la rue Alexandre Markelbach et de la Grande rue au Bois, les garages numéros trois, deux et un à front de la Grande rue au Bois, la chambre numéro un avec le water-closet numéro un, la chambre numéro deux avec le water-closet numéro deux, un local réservé pouvant servir de chambre.

Les garages numéros un, trois, cinq et sept, la chambre numéro deux et le water-closet numéro deux sont teintés en rose, les garages numéros deux, quatre et six la chambre numéro un, le water-closet numéro un et le local réservé sont teintés en vert au plan dont question ci-après.

Les garages numéros deux, trois, cinq, six et sept pourront avoir accès directement aux dégagements du rez-de-chaussée par une porte privative à pratiquer dans le mur de séparation entre les dégagements et ces garages.

Premier étage :

a) Parties communes :

La cage d'escalier et la cage de l'ascenseur, le palier donnant accès aux trois appartements du premier étage.

b) Parties privatives :

1°/ L'appartement numéro un, situé à front de la rue Alexandre Markelbach, à droite lorsqu'on regarde la façade principale à partir de la dite rue, teinté en rose au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine avec évier et égouttoir, armoire sous évier et armoire au-dessus de l'évier, accès au balcon et balcon, chambre, water-closet, salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet, seconde chambre avec accès vers terrasse, terrasse, armoire et vide-poubelles.

2°/ L'appartement numéro deux situé à l'angle de la rue Alexandre Markelbach et de la Grande rue au Bois, teinté en bleu au plan dont question ci-après et comportant : -----

Hall d'entrée avec vestiaire et placard avec vide-poubelles, grand living, cuisine avec évier, égouttoir, armoire sous évier et armoire au-dessus de l'évier, salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et water closet. -----

3°/ L'appartement numéro trois situé à front de la Grande rue au Bois, à gauche lorsqu'on regarde la façade principale à partir de la dite rue, teinté en vert au plan dont question ci-après, comportant : -----

Hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine avec évier et égouttoir, armoire sous évier et armoire au-dessus de l'évier, water-closet, chambre avec accès vers terrasse et terrasse avec armoire et vide-poubelles, salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet, seconde chambre avec armoire. -----

Deuxième étage : -----

a) Parties communes : -----

La cage d'escalier et la cage de l'ascenseur, le palier donnant accès aux trois appartements du deuxième étage. -----

b) Parties privatives : -----

1°/ L'appartement numéro quatre situé à front de la rue Alexandre Markelbach, à droite lorsqu'on regarde la façade principale à partir de la dite rue, teinté en rose au plan dont question ci-après, comportant : -----

Hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine avec évier et égouttoir, armoire sous évier et armoire au-dessus de l'évier, accès au balcon et balcon, chambre, water-closet, salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet, seconde chambre avec accès vers terrasse, terrasse, armoire et vide-poubelles. -----

2°/ L'appartement numéro cinq, situé à l'angle de la rue Alexandre Markelbach et de la Grande rue au Bois; teinté en bleu au plan dont question ci-après et comportant : -----

Hall d'entrée avec vestiaire et placard avec vide-poubelles, grand living, cuisine avec évier, égouttoir, armoire sous évier et armoire au-dessus de l'évier, salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et water-closet. -----

3°/ L'appartement numéro six situé à front de la Grande rue au Bois, à gauche lorsqu'on regarde la façade principale à partir de la dite rue teinté en vert au plan dont question ci-après, comportant : -----

Hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine avec évier et égouttoir, armoire sous évier et armoire au-dessus de l'évier, water-closet, chambre avec accès vers terrasse et terrasse avec armoire et vide-poubelles, salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet, seconde chambre avec armoire.

Troisième étage :

a) Parties communes :

La cage d'escalier et la cage de l'ascenseur, le palier donnant accès aux trois appartements du troisième étage.

b) Parties privatives :

1°/ L'appartement numéro sept situé à front de la rue Alexandre Markelbach, à droite lorsqu'on regarde la façade principale à partir de la dite rue, teinté en rose au plan dont question ci-après, comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine avec évier et égouttoir, armoire sous évier et armoire au-dessus de l'évier, accès au balcon et balcon, chambre, water-closet, salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet, seconde chambre avec accès vers terrasse, terrasse, armoire et vide-poubelles.

2°/ L'appartement numéro huit, situé à l'angle de la rue Alexandre Markelbach et de la Grande rue au Bois, teinté en bleu au plan dont question ci-après et comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire et placard avec vide-poubelles, grand living, cuisine avec évier, égouttoir, armoire sous évier et armoire au-dessus de l'évier, salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et water-closet.

3°/ L'appartement numéro neuf situé à front de la Grande rue au Bois, à gauche lorsqu'on regarde la façade principale à partir de la dite rue, teinté en vert au plan dont question ci-après, comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine avec évier et égouttoir, armoire sous évier et armoire au-dessus de l'évier, water-closet, chambre avec accès vers terrasse, et terrasse, avec armoire et vide-poubelles, salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet, seconde chambre avec armoire.

Quatrième étage :

a) Parties communes :

La cage d'escalier et la cage de l'ascenseur, le palier donnant accès aux trois appartements du quatrième étage:

b) parties privatives :

1°/ L'appartement numéro dix situé à front de la rue Alexandre Markelbach, à droite lorsqu'on regarde la façade principale à partir de la dite rue, teinté en rose au plan dont question ci-après, comportant : -----

Hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine avec évier et égouttoir, armoire sous évier et armoire au-dessus de l'évier, accès au balcon et balcon, chambre, water-closet, salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet, seconde chambre avec accès vers terrasse, terrasse, armoire et vide-poubelles.-----

2°/ L'appartement numéro onze, situé à l'angle de la rue Alexandre Markelbach et de la Grande rue au Bois, teinté en bleu au plan dont question ci-après et comportant : -----

Hall d'entrée avec vestiaire et placard avec vide-poubelles, grand living, cuisine avec évier, égouttoir, armoire sous évier et armoire au-dessus de l'évier, salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et water-closet. -----

3°/ L'appartement numéro douze situé à front de la Grande rue au Bois, à gauche lorsqu'on regarde la façade principale à partir de la dite rue, teinté en vert au plan dont question ci-après, comportant : -----

Hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine avec évier et égouttoir, armoire sous évier et armoire au-dessus de l'évier, water-closet, chambre avec accès vers terrasse et terrasse avec armoire et vide-poubelles, salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet, seconde chambre avec armoire. -----

Toiture en terrasse :

Parties communes :

La cabine de l'ascenseur et la machinerie, les souches de cheminées et des gaines de ventilation, la terrasse accessible par une échelle mobile. -----

IV. / Réserve de mitoyenneté.

Les époux Van Belle - Caluwaerts et Monsieur Marcel Van Belle se réservent à titre personnel, et réel pour autant que la loi le permette, la mitoyenneté extérieure et sa contre-valeur des murs pignons et des autres murs mitoyens et de clôture dans toute leur hauteur, épaisseur, largeur, à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune des fonds limitrophes. -----

Cette réserve a uniquement pour but de permettre aux époux Van Belle - Caluwaerts et à Monsieur Marcel Van Belle de toucher à leur profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

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

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour les époux Van Belle - Caluwaerts et Monsieur Marcel Van Belle ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

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

V./ Les consorts Van Belle susdits, déclarent en vue d'opérations juridiques diverses, vouloir diviser cet immeuble en douze appartements, deux chambres avec chacune un water-closet, un local réservé, sept garages et douze caves devant constituer une propriété distincte avec comme accessoire, une fraction des parties communes qui sont d'un usage généralement commun à cette propriété.

A cet effet, il a été dressé à la demande des époux Van Belle - Caluwaerts et de Monsieur Marcel Van Belle par les soins des architectes Gui et Yves Rousseau, domiciliés à Forest, avenue Maréchal Joffre, numéro 107, les plans de l'immeuble, qui ont été signés "ne varietur" par les comparants et Nous Notaire et demeureront ci annexés.

Ces plans comprennent :

- Le plan du sous-sol.
- Le plan du rez-de-chaussée et de l'entrée.
- Le plan des étages types étant les premier, deuxième, troisième et quatrième étages.
- Les plans des deux façades à rue.
- Les deux plans des façades postérieures et des coupes de l'immeuble.
- Le plan de situation et d'implantation de l'immeuble.

Il est fait observer que les appartements types situés à droite lorsqu'on regarde la façade principale à partir de la rue Alexandre Markelbach, étant les appartements un, quatre, sept et dix sont figurés sous une teinte rose aux plans dont question ci-dessus.

Les appartements types situés au centre à l'angle de la rue Alexandre Markelbach et de la Grande rue au Bois, étant les appartements deux, cinq, huit et onze sont figurés sous une teinte bleue aux plans dont question ci-dessus.

Les appartements types situés à gauche lorsqu'on regarde la façade principale à partir de la Grande rue au Bois, étant les appartements numéros trois, six, neuf et douze sont figurés sous une teinte verte aux plans dont question ci-dessus.

Les garages numéros un, trois, cinq et sept, la chambre numéro deux et le water-closet numéro deux, les caves numéros un, trois, cinq, sept, neuf et onze y sont figurés sous une teinte rose, les garages numéros deux, quatre et six, la chambre numéro un, et le water-closet numéro un, le local réservé et les caves numéros deux, quatre, six, huit, dix et douze y sont figurés sous une teinte verte.

Les parties communes ne sont en principe pas teintées à l'exception de certaines parties des gros murs. ---

• Les époux Van Belle - Caluwaerts et Monsieur Marcel Van Belle décident de diviser les parties communes en mille/millièmes.

Les parties communes représentant mille/millièmes ceux-ci se répartissent forfaitairement de la façon suivante :

Appartement numéro un : quatre-vingt-trois millièmes : 83/1.000 ièmes

Appartement numéro deux : quarante-et-un/millième : 41/1.000 ièmes

Appartement numéro trois : quatre-vingt-cinq/millième : 85/1.000 ièmes

Appartement numéro quatre : quatre-vingt-trois/millième : 83/1.000 ièmes

Appartement numéro cinq : quarante-et-un/millième : 41/1.000 ièmes

Appartement numéro six : quatre-vingt-cinq/millième : 85/1.000 ièmes

Appartement numéro sept : quatre-vingt-trois/millième : 83/1.000 ièmes

Appartement numéro huit : quarante-et-un/millième : 41/1.000 ièmes

Appartement numéro neuf : quatre-vingt-cinq/millième : 85/1.000 ièmes

Appartement numéro dix : quatre-vingt-trois/millième : 83/1.000 ièmes

Appartement numéro onze : quarante-et-un/millième : 41/1.000 ièmes

Appartement numéro douze : quatre-vingt-cinq/millième : 85/1.000 ièmes

Garage numéro un : treize/millième 13/1.000 ièmes

Garage numéro deux : dix-huit/millième : 18/1.000 ièmes

Garage numéro trois : dix-huit/millième : 18/1.000 ièmes

Garage numéro quatre : vingt-cinq/millième : 25/1.000 ièmes

Garage numéro cinq : vingt-et-un/millièmes :	21/1.000ièmes
Garage numéro six : quinze/millièmes	15/1.000ièmes
Garage numéro sept : vingt-trois/millièmes :	23/1.000ièmes
Chambre numéro un et water-closet numéro un : onze/millièmes :	11/1.000ièmes
Chambre numéro deux et water-closet numéro deux : douze/millièmes :	12/1.000ièmes
Local réservé : huit/millièmes	8/1.000ièmes
Ensemble : mille/millièmes :	1.000/1.000ièmes

Les balcons et terrasses situés à l'avant et à l'arrière de l'immeuble et les caves n'interviennent pour aucune quotité dans les parties communes; la quote-part de chaque appartement couvre les terrasses et les caves qui en sont une dépendance.

La propriété des parties communes appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction. Chaque appartement, les deux chambres avec water-closet, le local réservé et les sept garages comprendront le nombre de millièmes indiqué au tableau précédent

Ces valeurs sont acceptées par tous les futurs propriétaires comme définitives, quelles que soient les modifications des parties privatives par améliorations, embellissements ou autrement.

VII./ Les époux Van Belle - Caluwaerts et Monsieur Marcel Van Belle déclarent que leur volonté est que chacun de ces appartements, chacune de ces chambres, le local réservé, chacune des caves et chacun des garages forment une propriété distincte, de manière qu'ils puissent disposer séparément de chacune de ces propriétés, soit à titre gratuit soit à titre onéreux, ou les grever de droits réels.

Que dans le but de déterminer le droit de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront grevées ou administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, les comparants établiront ci-après un règlement de copropriété lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants-droit à titre quelconque d'une partie de la propriété.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur lequel n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui

deviendront par la suite propriétaire ou ayants-droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

VII/ REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Statut de l'immeuble :

Section I.- Copropriété indivise et propriété privative :

A./ L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, dans la mesure de la quotité de chacun.

B./ Les choses communes de l'immeuble comportent notamment :

Le terrain sur lequel le bâtiment est construit, avec toutes ses servitudes actives et passives; les fondations l'ossature en béton armé; les murs de façade; les ornements extérieurs des façades et fenêtres, les balustrades, les conduits de cheminée et de vide-poubelles; les tuyaux de décharge et de ventilation et les égouts, sauf cependant les parties de ces tuyaux se trouvant à l'intérieur des parties privatives et des locaux accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives; les conduites d'eau, de gaz, d'électricité et de mazout desservant les parties communes; les branchements d'eau, de gaz et d'électricité, la cage de l'ascenseur, l'ascenseur et ses accessoires; l'entrée commune des appartements et la porte d'entrée; les dégagements, paliers, l'escalier, la cage d'escalier, les dégagements du rez-de-chaussée et du sous-sol, le local du chauffage central, la chaudière avec tous ses accessoires et tuyauteries; le tank à mazout; la toiture-terrasse couvrant le bâtiment avec les descentes d'eaux pluviales, les gaines pour tuyauteries, la cabine de la machinerie de l'ascenseur avec sa plate-forme; le trottoir, le jardin de la zone de non-aedificandi et ses divers éléments de décoration; les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, et l'usage.

Sont cependant parties privatives, les conduites d'alimentation, de gaz et d'électricité particulières à chaque partie privative de l'immeuble depuis les branchements communs.

C./ Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, caves et les garages dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments

L'hypothèque et tous droits réels établis sur les

parties privatives, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

D./ Chaque propriété privée comportera les parties constitutives décrites ci-avant, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher, le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis, les portes palières, les portes des caves, les portes des garages, toutes banalisations intérieures des parties privées, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, de même ce qui est à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemples : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, chauffage central, ouvre-porte, parlophone).

Les dispositifs du chauffage se trouvant dans les parties privatives et les canalisations les desservant sont choses privées, y compris les vannes, mais il est interdit de les modifier, si les modifications sont de nature à troubler la circulation d'eau chaude.

Un propriétaire ne peut augmenter ou diminuer la surface radiante du dispositif chauffant son appartement et ses dépendances.

E./ Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par la loi et le présent contrat, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, cave comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvenients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les parties privatives des autres propriétaires.

En cas de travaux aux gros murs intérieurs, en cas de percement de murs de refend, ces travaux doivent être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, sauf ce qui est dit à l'article F.

Les honoraires dus de ce chef, ainsi que tous les frais quelconques résultant de ces travaux sont à charge exclusive du propriétaire qui les fait exécuter.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article F suivant.

F./ Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix, et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble. Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux. Moyennant l'autorisation de l'assemblée statuant à la majorité des trois/quarts des voix, le copropriétaire intéressé pourra s'adresser à un autre architecte.

Il est interdit à chaque propriétaire d'un appartement de le diviser en plusieurs appartements. Il est permis de réunir en un seul plusieurs appartements et de le redéviser ensuite.

G./ Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrées des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des terrasses et de toutes les parties visibles de la rue, et cela même en ce qui concerne la peinture.

H./ Les propriétaires pourront établir des persiennes ou marquises, lesquelles devront être toutes du même modèle prévu par l'assemblée générale des copropriétaires

Ils pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil et de radiovision, dont ils devront se servir suivant les règlements de police et sans troubler les autres occupants de l'immeuble; l'assemblée générale pourra, à la simple majorité des voix, établir un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

Une antenne commune de radiovision sera établie sur la plate-forme de l'immeuble; l'installation de toute antenne privée est interdite.

L'entretien de cette antenne incombe aux usagers.

Le téléphone et la radiodiffusion peuvent être installés dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs. La sonnerie du téléphone devra être installée de façon à ne pas troubler les occupants des appartements voisins. Les fils et accès ne pourront toutefois emprunter les façades de l'immeuble.

SECTION II.- Service et administration de l'immeuble :

1°/ Un gérant est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Il est désigné par l'assemblée générale des copropriétaires pour le temps qu'elle déterminera, choisi ou non parmi ces copropriétaires. Cette assemblée fixera le cas échéant, la rémunération du gérant.

A titre transitoire, le premier gérant peut être désigné par Monsieur Germain Van Belle pour une durée de un an, à partir de la prise en charge de l'immeuble par les copropriétaires, cette prise en charge devant avoir lieu dès qu'un appartement sera en état d'habitabilité. Monsieur Germain Van Belle fixera la rémunération du premier gérant.

Le gérant ne pourra être révoqué que pour faute grave. Lorsque les premiers appartements seront en état d'habitabilité à défaut de la nomination d'un gérant, Monsieur Germain Van Belle assumera provisoirement cette gérance, à titre gracieux, jusqu'à la nomination du gérant.

2°/ Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotés en fait la fonction. En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

3°/ L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agisse d'intérêts communs.

4°/ L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

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

5°/ L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait fonction.

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

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 des propriétaires possédant ensemble au moins vingt-cinq pour cent de l'ensemble des voix.

6°/ Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée; la convocation sera valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations soient faites par simple lettre, sauf les cas ci-après prévus.

7°/ L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. 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 figurant 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.

8°/ L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires. Si le gérant n'est pas un de ces copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

Toutefois, s'il avait reçu mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait 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.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée.

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.

A défaut de cette stipulation le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession, ou toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouvait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et 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'entre 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 procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

9°/ 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 à Monsieur Germain Van Belle, à moins qu'un des copropriétaires ne désire occuper cette fonction provisoire.

10°/ Le bureau est composé du président, assisté de deux assesseurs. Pour la première assemblée, les deux assesseurs sont désignés par le président de cette première assemblée. Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

11°/ Il sera tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion, ses assesseurs et le secrétaire.

12°/ Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle doit s'entendre par l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale; les défaillants étant considérés comme acceptant la proposition; les opposants éventuels doivent être présents. Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.

13°/ Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes aux quotités de base déterminées ci-dessous à l'article trois.

14°/ Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq cents millièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibérera quelque soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte est requise.

15°/ Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires; le président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, en faisant leur proposition.

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

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

16°/ Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les 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 et à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant, de l'immeuble, lequel en a la garde,

ainsi que des autres archives de la gestion de l'immeuble.

SECTION III.- Répartition des charges et recettes communes.

A./ Entretien et réparations.

1/ Chaque des propriétaires des appartements, chambres, local réservé et garages, contribuera aux dépenses de conservation, d'entretien, de réparation, de restauration et d'administration et notamment à l'entretien immobilier des locaux communs du sous-sol, à l'éclairage des parties communes proportionnellement aux quotités de base déterminées ci-dessous.

Cependant : a) les garages n'étant pas chauffés, des quotités spéciales sont à prévoir pour la répartition des frais occasionnés par le fonctionnement du chauffage central. Il en sera de même pour la répartition des frais occasionnés par l'entretien, la restauration et les réparations à la cage d'escalier et au hall d'entrée,

b) les quotités de base étant fixées proportionnellement aux superficies privatives, il n'est pas possible de les utiliser pour la répartition des charges résultant de l'utilisation de l'ascenseur.

Une répartition devra donc être établie, en fonction de la densité probable d'utilisation et de l'étage de situation de l'appartement.

2/ Les frais de nettoyage des parties communes ainsi que tous les ustensiles et accessoires à ce nécessaire.

Les frais résultant de l'intervention du gérant.

Ces charges se répartissent conformément au I ci-dessus suivant les quotités de base.

3/ A.- Fonctionnement de l'installation du chauffage central :

Ces charges se répartissent suivant les quotités établies ci-dessous :

a) à concurrence de vingt pour cent de façon proportionnellement au tableau ci-dessus, applicable pour le cas où le local réservé ne serait pas paru d'un radiateur.

Appartement numéro un : nonante-cinq millièmes : 95/1.000 ièmes

Appartement numéro deux : quarante-huit/millièmes : 48/1.000 ièmes

Appartement numéro trois : cent millièmes : 100/1.000 ièmes

Appartement numéro quatre : nonante-cinq/millièmes : 95/1.000 ièmes

Appartement numéro cinq : quarante-huit/
millièmes : ----- 48/1.000 ièmes

Appartement numéro six : cent/mil-
lièmes : ----- 100/1.000 ièmes

Appartement numéro sept : nonante-
cinq/millièmes : ----- 95/1.000 ièmes

Appartement numéro huit : quarante-
huit/millièmes : ----- 48/1.000 ièmes

Appartement numéro neuf : cent/
millièmes : ----- 100/1.000 ièmes

Appartement numéro dix : nonante-
cinq/millièmes : ----- 95/1.000 ièmes

Appartement numéro onze : quarante-
huit/millièmes : ----- 48/1.000 ièmes

Appartement numéro douze : cent /
millièmes : ----- 100/1.000 ièmes

Chambre numéro un avec water-closet
numéro un : quatorze/millièmes : ----- 14/1.000 ièmes

Chambre numéro deux avec water-closet
numéro deux : quatorze/millièmes : ----- 14/1.000 ièmes

Ensemble : mille/millièmes : ----- 1.000/1.000 ièmes

Pour le cas où le local réservé serait pourvu d'un
radiateur, le tableau ci-dessus serait modifié ainsi qu'il suit :

Appartement numéro un : nonante-cinq/milliè-
mes : ----- 95/1.000 ièmes

Appartement numéro deux : quarante-
sept/millièmes : ----- 47/1.000 ièmes

Appartement numéro trois : nonante-
neuf/millièmes : ----- 99/1.000 ièmes

Appartement numéro quatre : nonante-
cinq/millièmes : ----- 95/1.000 ièmes

Appartement numéro cinq : quarante-
sept/millièmes : ----- 47/1.000 ièmes

Appartement numéro six : nonante-
neuf/millièmes : ----- 99/1.000 ièmes

Appartement numéro sept : nonante-
cinq/millièmes : ----- 95/1.000 ièmes

Appartement numéro huit : quarante-
sept/millièmes : ----- 47/1.000 ièmes

Appartement numéro neuf : nonante-
neuf/millièmes : ----- 99/1.000 ièmes

Appartement numéro dix : nonante-
cinq/millièmes : ----- 95/1.000 ièmes

Appartement numéro onze : quarante-sept/
millièmes : ----- 47/1.000 ièmes

Appartement numéro douze : nonante-
neuf/millièmes : ----- 99/1.000 ièmes

Chambre numéro un avec water-closet
numéro un : treize/millièmes : ----- 13/1.000 ièmes

Chambre numéro deux avec water-closet
numéro deux : quatorze/millièmes ----- 14/1.000 ièmes

Local réservé : neuf/millièmes : ----- 9/1.000 ièmes

Ensemble : mille/millièmes : ----- 1.000 1.000 ièmes

b) à concurrence de quatre-vingts pour cent pro-
portionnellement à la consommation de chacun, telle qu'-
elle résultera des calorimètres placés sur chaque radiateur,
les surfaces de chauffage étant uniformisées so-
faïtairement sur base du second étage pris comme étage ty-
pe.

B.- Entretien immobilier de la chaufferie, entre-
tien, réparation et renouvellement de l'installation du
chauffage central ainsi que les réparations accessoires
pouvant en résulter.

Ces charges se répartissent suivant les quotités
établies ci-dessus, conformément au premier ou au second
tableau de répartition selon que le local réservé n'aura
pas ou aura été pourvu d'un radiateur.

C.- L'entretien, les réparations et restaurations
de la cage d'escalier et du hall d'entrée.

Ces charges se répartissent suivant les quotités
établies ci-dessous:

Appartement numéro un : nonante-cinq/
millièmes : ----- 95/1.000 ièmes

Appartement numéro deux : quarante-
sept/millièmes : ----- 47/1.000 ièmes

Appartement numéro trois : nonante-
neuf/millièmes : ----- 99/1.000 ièmes

Appartement numéro quatre : nonante-
cinq/millièmes : ----- 95/1.000 ièmes

Appartement numéro cinq : quarante-
sept/millièmes : ----- 47/1.000 ièmes

Appartement numéro six : nonante-
neuf/millièmes : ----- 99/1.000 ièmes

Appartement numéro sept : nonante-
cinq/millièmes : ----- 95/1.000 ièmes

Appartement numéro huit : quarante-
sept/millièmes : ----- 47/1.000 ièmes

Appartement numéro neuf : nonante-
neuf/millièmes : ----- 99/1.000 ièmes

Appartement numéro dix : nonante-cinq/ millièmes : -----	95/1.000 ièmes
Appartement numéro onze : quarante- sept/millièmes : -----	47/1.000 ièmes
Appartement numéro douze : nonante- neuf/millièmes : -----	99/1.000 ièmes
Chambre numéro un avec water-closet numéro un : treize/millièmes : -----	13/1.000 ièmes
Chambre numéro deux avec water-clo- set numéro deux : quatorze/millièmes -----	14/1.000 ièmes
Local réservé : neuf/millièmes : --	9/1.000 ièmes
Ensemble : mille/millièmes -----	1.000/1.000 ièmes

4/ Entretien immobilier de la cage d'ascenseur, avec la cabine en toiture, sauf la couverture de cette cabine faisant partie de la couverture générale du bâtiment; réparation et renouvellement de l'ascenseur, avec ses portes, cabine mobile, cables et toute sa machinerie, accessoires et installations électriques, mais non la peinture des portes, cette peinture faisant partie de l'entretien de la cage d'escalier, les frais d'entretien, de fonctionnement (courant et location de compteur) ainsi que l'assurance des risques occasionnés par l'ascenseur.

Ces charges se répartissent comme suit :

Appartement numéro un : septante/milliè- mes : -----	70/1.000ièmes
Appartement numéro deux : trente/mil- lièmes : -----	30/1.000ièmes
Appartement numéro trois : septante/mil- lièmes : -----	70/1.000ièmes
Appartement numéro quatre : nonante/ millièmes : -----	90/1.000ièmes
Appartement numéro cinq : quarante/ millièmes : -----	40/1.000ièmes
Appartement numéro six : nonante/mil- lièmes : -----	90/1.000ièmes
Appartement numéro sept : cent dix/ millièmes : -----	110/1.000ièmes
Appartement numéro huit : cinquante/ millièmes : -----	50/1.000ièmes
Appartement numéro neuf : cent dix/ millièmes : -----	110/1.000ièmes
Appartement numéro dix : cent trente/ millièmes: -----	130/1.000ièmes
Appartement numéro onze : soixante/ millièmes : -----	60/1.000ièmes

Appartement numéro douze : cent trente/
millièmes : ----- 130/1.000 ièmes

Chambre numéro un avec water-closet
numéro un : sept/millièmes : ----- 7/1.000 ièmes

Chambre numéro deux avec water-closet
numéro deux : sept/millièmes : ----- 7/1.000 ièmes

Local réservé : six/millièmes : ----- 6/1.000 ièmes

Ensemble : mille/millièmes : ----- 1.000/1.000 ièmes

5/ Entretien immobilier des accès aux garages dans la zone de non-aedificandi.

Entretien des portes extérieures des garages à l'exclusion de la peinture de leur face extérieure, laquelle fait partie de l'entretien général du bâtiment.

Ces charges sont supportées uniquement par les propriétaires des garages chacun pour la porte extérieure et pour l'accès de son garage.

6/ Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

Réparations urgentes : Toutes les réparations présentant un caractère d'absolute urgence, telle que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etcetera, le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans demander l'autorisation.

Réparations indispensables mais non urgentes :

Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ainsi 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.

Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Ces réparations et travaux devront être demandés par des propriétaires réunissant une quotité d'au moins deux cent cinquante/millièmes et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire. Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des propriétaires.

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

7/ Les propriétaires devront donner accès à leurs appartements, chambres, caves ou garages pour toutes réparations et nettoyages des parties communes; à moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au quinze septembre.

Si des propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre leur clé d'appartement, de cave et de garage, à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle sorte que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire. Les propriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B.- Impôts.

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 à raison proportionnelle des quotités de base.

C.- Divers :

La responsabilité découlant de l'article mille trois cent quatre-vingt-six du Code Civil, ainsi que de façon générale toutes les charges de l'immeuble, se répartissent proportionnellement aux quotités de base, pour autant qu'il s'agisse de parties communes et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire. Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

D.- Recettes.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion des quotités de base.

SECTION IV.- Assurance et reconstruction.

A) Immeuble.

1°/L'assurance tant des choses privées, à l'exclusion 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 le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout, pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Les premières assurances seront contractées par les comparants, et les copropriétaires leur rembourseront les primes par eux payées, dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Le gérant devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires : il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété. Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires; à défaut de quoi, le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer valablement, à leur place.

2°/ Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

3°/ Si une surprime est due du chef du commerce ou 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.

4°/ 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, 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 sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice; leur intervention devra donc être demandée.

5°/ 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 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 copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois-quarts de la totalité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément les intérêts au taux légal courant de plein droit sans mise en demeure, à défaut de versement dans le dit délai. Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus si les autres copropriétaires en font la demande, 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 feraien la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant de l'indemnité.

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

sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé : un/tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées; l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la llicitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis dans l'exposé ci-dessus.

6°/ a) Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

b) Les propriétaires, qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimaient 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 alloué par suite de cette assurance complémentaire, et ils en disposeront en toute liberté.

B) Accidents.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant survenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un habitant de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

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

Une assurance sera également contractée par les soins du gérant contre les accidents de travail de la femme d'ouvrage, conformément aux dispositions légales en vigueur.

Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées dans les proportions établies précédemment. Les premières assurances seront contractées par les comparants.

VIII./ REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

1°/ 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-verbaux des assemblées générales et être en

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 tenu dans l'immeuble à la disposition de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit.

2°/ 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 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 - Entretien.

1°/ Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis et les portes, devront être faits 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 telle manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien.

2°/ Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées privatives de leurs appartements, toutes les fois qu'il sera nécessaire, mais au moins une fois l'an pour celles dont ils font usage.

Ce travail de ramonage sera effectué à la diligence du gérant, mais aux frais de chaque intéressé.

SECTION II. - Aspect.

Les propriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres vers la voie publique, ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linge ou autres objets.

SECTION III. - Ordre intérieur.

1°/ Les propriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon ne pourront être montés que le matin, avant dix heures.

Les meubles de grandes dimensions devront être amenés dans les appartements par les façades; la cage d'escalier ne pourra être utilisée en aucune façon.

2°/ Les parties communes notamment l'entrée, l'escalier, les dégagements et couloirs devront être maintenus libres en tout temps, en conséquence, il ne pourra jamais y être déposé quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants, des copropriétaires et visiteurs, lesquels devront être remisés dans le local qui sera désigné à

cet effet aux sous-sols par l'assemblée générale.

3°/ Il ne pourra être fait sur les paliers aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etcetera.

4°/ Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

5°/ Dans l'intérêt général, les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens de petite taille, chats, oiseaux ou autres animaux à titre de tolérance seulement.

Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de troubles dans l'immeuble par bruits, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de 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 cinquante francs par jour de retard, après la signification de la décision de l'assemblée, le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée générale à prendre à la majorité des trois/quarts des voix et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

SECTION IV. - Moralité - Tranquillité.

1°/ Les propriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants, devront toujours occuper l'immeuble bourgeoisement, honnêtement en en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires, ou visiteurs. Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que l'utilisation de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs, supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exception de ceux actionnant l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage central ain-

si que les moteurs actionnant les appareils ménagers. --

2°/ Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers des appartements, caves, garages, chambres et local réservé, devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les soins de bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaissent avoir pris connaissance sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques. --

3°/ Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de l'immeuble, elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires. --

Les garages, les chambres et le local réservé pourront être vendus ou loués, soit à des occupants de l'immeuble, locataires ou propriétaires, soit à des tiers. --

L'usage des garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires. Il en est plus spécialement ainsi aux heures de repos, c'est-à-dire, entre vingt-deux heures et sept heures. Il est strictement interdit, à toute heure du jour et de la nuit, d'actionner les klaxons d'automobiles.

Le stationnement est défendu dans les entrées carrossables, les portes des garages devront toujours être fermées, sinon le temps nécessaires à la manœuvre. --

L'entreposage de marchandises est interdit dans les dégagements. --

Le lavage des voitures ne peut se faire qu'à l'intérieur des garages. Il ne peut avoir lieu dans l'entrée carrossable.

SECTION V. Chauffage central.

La période normale de chauffage s'étend du quinze septembre au quinze mai de chaque année.

En dehors de cette période, si la température extérieure est à l'observatoire d'Uccle, à onze heures du matin, inférieure à quinze degrés centigrades et si la majorité des propriétaires le demande, le chauffage devra également fonctionner. La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les copropriétaires.

La répartition des charges résultant du fonctionnement du chauffage se fera tel qu'il est dit au troisième paragraphe A de la section III de l'article VII. --

L'assemblée générale, peut, en statuant à la majorité des trois-quarts des voix, modifier les dispositions du présent article.

SECTION VI.- Ascenseur.

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

Cette assemblée établira aussi un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

SECTION VII.- Destination des locaux.

1°/ Il ne peut être exercé aucun commerce dans les appartements et garages. Ceux-ci sont affectés à l'usage d'habitation bourgeoise, sans cependant exclure l'exercice d'une profession libérale ne comportant pas d'inconvénients de nature à nuire à la jouissance des autres occupants de l'immeuble.

2°/ Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers.

Il est permis d'apposér sur la porte particulière de l'appartement une plaque du modèle admis par l'assemblée générale indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

Aux portes d'entrée, il est permis d'établir une plaque du modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée générale, cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visite, l'étage de l'appartement.

Chaque propriétaire disposera d'une boîte aux lettres, à laquelle pourra figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve son appartement, ces inscriptions sont d'un modèle uniforme admis par l'assemblée.

3°/ Il ne peut être établi dans l'immeuble, en dehors du dépôt de mazout nécessaire au chauffage central aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

SECTION VIII.- Nettoyage.

1°/ Le nettoyage régulier de l'immeuble sera assuré par une femme d'ouvrage.

La première femme d'ouvrage est désignée par Monsieur Germain Van Belle, ultérieurement elle sera engagée par le gérant. Elle sera payée par les soins du gérant qui pourra la congédier après en avoir référé au conseil de gérance.

2°/ Le service de la femme d'ouvrage comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus. -----

Elle devra notamment tenir en parfait état de propriété les lieux communs de l'immeuble, et notamment les jardins non destinés à un usage privatif et les rampes d'accès aux garages, vider régulièrement les poubelles, évacuer les poubelles sur la voie publique et les rentrer en général faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes. -----

Son salaire est fixé par le conseil de gérance et constituera une charge commune. La femme d'ouvrage n'a d'ordre à recevoir que du gérant. -----

3°/ Le gérant sera tenu de congédier la femme d'ouvrage si l'assemblée des copropriétaires le décide. -----

A son défaut, le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée. -----

SECTION IX. - Gérance.

1°/ Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs. Si il n'est lui-même copropriétaire le gérant 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 et ordonne les travaux indispensables non urgents, il peut donner ordre au gérant de congédier la femme d'ouvrage. -----

Le conseil de gérance surveillera les achats de combustibles, se fera remettre les prix et le nom des fournisseurs proposés, s'assurera de la qualité et de la quantité des combustibles fournis. Le conseil de gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible. -----

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

2°/ Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux; si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé il pourra s'adjointre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire sont fixés par l'assemblée. Toutefois, le premier gérant pourra être désigné par Monsieur Germain Van Belle, pour une période de un an, dès qu'un appartement sera en état d'habitabilité. Ses émoluments seront fixés par Monsieur Germain Van Belle. -----

3°/ Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, de fixer éventuellement les travaux de réparations urgents de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée. -----

Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses, dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit. -----

4°/ Est désigné comme architecte attitré de l'immeuble, Monsieur Guy Rousseau, architecte, auteur des plans.

En cas de décès, d'émission, ou autrement, de Monsieur Rousseau, le gérant désigne son successeur.

5°/ Le gérant veillera au bon entretien de l'immeuble, des toitures, égouts, canalisations.

6°/ Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

7°/ Le gérant présentera annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale. Il présente trimestriellement, à chaque propriétaire, son compte particulier.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale; initialement, il est fixé à vingt francs par millième ; ces sommes seront versées à Monsieur Germain Van Belle qui assume la gérance provisoire.

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires, elle fixera l'utilisation et le paiement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Le gérant a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

Si un copropriétaire s'obstinent à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer les services de l'électricité, du gaz, de l'eau et du chauffage central, desservant l'appartement du défaillant; cette clause est essentielle et de rigueur; le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions, sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cent francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du gérant, au nom de tous les copropriétaires, le gérant a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord du conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des Tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits, dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement du service commun, à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes. ---

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers, à concurrence du montant des sommes dues. Le gérant a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant. ---

Si le défaillant continuait à vouloir se servir des services dont il est privé, il sera passible de poursuites pénales. ---

8°/ Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes et de les répartir entre les copropriétaires proportionnellement aux quotités prévues. ---

SECTION X.- Charges communes.

1°/ De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires suivant les quotités fixées aux divers tableaux. ---

Telles sont les dépenses de l'électricité, et de l'eau pour les choses communes, les frais d'achat, d'entretien, et de remplacement du mobilier commun, ainsi que les frais d'achat et de renouvellement des boîtes à ordures de la maison et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau relevée au compteur commun, les émoluments du gérant et de la femme d'ouvrage, frais de bureau, etcetera, les frais d'éclairage des parties communes. ---

2°/ Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité et de l'eau sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier. ---

3°/ La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires. ---

SECTION XI.- Dispositions générales.

1°/ En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, toutes les difficultés d'interprétation, d'exécution, soit du statut de l'immeuble, soit du règlement d'ordre intérieur seront soumises à un arbitre amiable compositeur, statuant en dernier ressort et déchargé de toutes les formalités de procédure. ---

Cet arbitre est désigné par l'assemblée générale aux deux/tiers des voix.

Si cette majorité requise n'est pas atteinte, le choix de l'arbitre sera fait par Monsieur le Juge de Paix compétent, ratione loci, sur requête de la partie la plus diligente.

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes sont soumises aux Tribunaux compétents.

2°/ Le règlement général 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 l'immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

Quiconque est ou devient propriétaire, occupant, ou titulaire à un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble est subrogé de plein droit, par ce seul fait dans tous les droits et obligations qui peuvent ou pourraient dans la suite résulter de ce règlement général.

3°/ 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 élu dans l'immeuble même.

IX.- CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL :

Le notaire soussigné certifie au vu des documents officiels de l'état-civil, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants.

X.- ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure susindiquée.

XI.- AUTORISATION.

Dame Maria CALUWAERTS, comparante, autorise expressément son époux Monsieur Gérard VAN BELLE à procéder hors sa présence sans son intervention à la vente de tout ou partie de l'immeuble objet des présentes, en un ou plusieurs actes, et à la réception du prix de vente, sans aucune limitation ni restriction.

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'Etude.

Lecture faite de tout ce qui précède, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.-

Enregistré à Schaerbeek, A.C. et Succ.IV, seize rôles, sans renvoi, le 11 décembre 1962, vol. 44, fol. 52, case 11. Reçu cent francs. Le Receveur (signé) F.VAN DE WIELE.