

*S. Stuyvenberg*

Répertoire n° 7864  
Date: 6 avril 1962.  
Acte de base.  
Transcr. Bruxelles III.  
10/1/62 - Vol. 1804 3.

L'an mil neuf cent soixante-deux.

Le six avril.

A Saint-Josse-ten-Noode, en l'étude.

Devant Maître José VAN DER SYDE, notaire, résidant  
à Saint-Josse-ten-Noode

A COMPARU :

La société de personnes à responsabilité limitée  
" ETUDES ET CONSTRUCTIONS JEAN DRAFS " ayant son siège  
social à Schaerbeek, avenue Eugène Plasky, précédemment  
numéro 181, actuellement numéro 190.

Constituée par acte avenu devant le notaire Ar-  
mand Wyffels, à Bruxelles, le quatorze mars mil  
neuf cent cinquante-six, publié aux annexes du No-  
nateur Belge du vingt-neuf mars suivant, sous le  
numéro 5.343 ; - Inscrite au Registre de Commerce  
de Bruxelles, sous le numéro 264.681.

Ici représentée par :

Monsieur Jean-Baptiste DRAFS, entrepreneur, époux  
de dame Léonor-LOEZ-GARCIA, demeurant à Bruxelles,  
deuxième district, avenue des Croix du Feu, numéro 195.

Agissant en sa qualité de gérant statutaire de la  
susdite Société et ayant aux fins des présentes, les  
pouvoirs nécessaires en vertu de l'article 9 des Sta-  
tuts.

Légal comparant, ès dite qualité, préalablement à  
l'acte de base, objet des présentes, nous a exposé ce  
qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE.

1) La dite Société de Personnes à Responsabilité  
limitée " ETUDES ET CONSTRUCTIONS JEAN DRAFS " a acquis  
sous une plus grande contenance, le terrain ci-après  
désigné :

COMMUNE DE SCHAEERBEEK.

a) pour une contenance de deux ares cinquante-six  
centiares, douze dixmilliares, avenue de l'Opale, y  
ayant une largeur de six mètres, soixante centimètres,  
aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique  
et définitive, clôturé par le Notaire François Collet  
de résidence à Bruxelles, le vingt-huit août mil neuf  
cent soixante-un, transcrit au troisième bureau des hy-  
pothèques à Bruxelles, le six octobre suivant, volume  
5.422 numéro 9.

b) pour une contenance de cinq ares quarante-quatre  
centiares, trente-quatre dixmilliares, avenue de l'Opale,  
y ayant une largeur de treize mètres vingt-sept  
centimètres, aux termes d'un procès-verbal d'adjudica-  
tion publique et définitive, clôturé par le notaire  
Roger Dekoster, de résidence à Bruxelles, le six no-  
embre mil neuf cent soixante-un, transcrit au troisième  
bureau des hypothèques à Bruxelles, le six décembre  
suivant, volume 5.423, numéro 9.

c) pour une contenance de cinq arcs quatre-vingt,  
trois centiares vingt-deux dixmilliares, avenue de l'  
Opale, y ayant une largeur de treize mètres, vingt-sept  
centimètres, - aux termes d'un procès-verbal d'adjudica-  
tion publique et définitive, clôturé par nous notaire  
José Van den Eynde, soussigné, le six novembre mil neuf  
cent soixante-un, transcrit au troisième bureau des hy-  
pothèques à Bruxelles, le vingt-huit du même mois, vo-  
lume 5.434, numéro 18.

de :

" LA COMMISSION D'ASSISTANCE PUBLIQUE DE BRUXELLES "

ayant ses bureaux à Bruxelles, rue Haute, numéro 298/a.

Ces biens appartenant en pleine propriété et de li-  
bre disposition à la dite COMMISSION D'ASSISTANCE PU-  
BLIQUE DE BRUXELLES, - par une possession publique, pa-  
sible et non interrompue, à titre de propriétaire, de

trente ans et plus d'années.

II. - La susdite Société de personnes à responsabi-  
lité limitée " ETUDES ET CONSTRUCTIONS JEAN DRAPS "

comparante par l'organe de son gérant, a décidé d'élever

sur le terrain ci-après décrit, un immeuble à apparte-  
ments multiples.

III. - Désirant opérer, la division horizontale et  
verticale de la propriété, le comparant, agissant ès di-  
te qualité, a décidé de placer l'immeuble sous le régi-  
me de la copropriété et de le doter d'un statut immo-  
bilier.

#### ACTE DE BASE.

Cet exposé fait, le comparant, nous a requis d'acter  
authentiquement sa volonté de placer l'immeuble dont la  
description suit, sous le régime de la co-propriété en  
conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent  
vingt-quatre, formant l'article cinq cent septante-  
sept-bis du Code Civil.

#### DESCRIPTION DU BIEN.

Le bâtiment à ériger d'un seul bloc, à front de l'  
avenue de l'Opale, à Schaerbeek, y côté numéros 138-140,  
sera dénommé RESIDENCE " LE STUYVENBERG ".

Il comportera des sous-sols; un rez-de-chaussée avec  
six appartements et un local pour vélos, ou bicyclettes;  
le bâtiment à front de l'avenue de l'Opale, aura ;  
- immeuble vu de face-huit étages du côté droit, jusque  
et non compris l'entrée carrossable et sept étages du  
côté gauche, à partir et y compris l'entrée carrossable  
dont les sept premiers étages auront, côtés droit et  
gauche, cinq appartements par étage et, le huitième é-  
tage aura deux appartements.

Le tout sera érigé sur la parcelle de terrain ci-  
après décrite, sous les lots 1 à 9 inclus du plan de me-  
sure, et dont l'origine de propriété a été établie  
dans l'exposé préliminaire.

### COLLÈGE DE SCHAARBEEK.

Un terrain à bâtir, situé à front de l'avenue de l'Opale, où il développe une largeur de façade de trois-trois mètres, quatorze centimètres, cadastré ou l'ayant été, section C, partie du numéro 95/2/7, et coutenant en superficie, d'après mesure six ares septante-huit centiares.

#### MESURAGE.

Tel que le bien précédent a été mesuré par le géomètre-expert immobilier, Monsieur Etienne Braun de Ter-Veeren, demeurant à Wesebeek-Ophem, chaussée de Malines, numéro 43, qui en a dressé un plan avec procès-verbal de mesurage, en date du trente et un mars mil neuf cent soixante-deux ;

et où le terrain précédent est figuré, en tenant sous les lots un, deux, trois, quatre, cinq, six, sept, huit et neuf.

" lequel plan restera annexé aux présentes.

Les procès-verbaux d'adjudication clôturés par les dits notaires, François Collet, Roger Dekoster et José Van den Eynde, respectivement en dates du vingt-huit août mil neuf cent soixante-un; six novembre mil neuf cent soixante-un et six novembre mil neuf cent soixante-un, contenant les clauses et stipulations, ci-après littéralement reproduites, à savoir :

" ... Article 14. - L'article 14 est modifié comme suit : et coetera ..."

" Le dernier paragraphe de cet article est complété comme suit : En aucun cas, il ne pourra être déposé de matériaux, broyeurs, machines et coetera sur les trottoirs placés devant les terrains appartenant à la venderesse.

" Article 15 : et coetera ....

" 11. - A titre de servitude grevant le bien mis en vente pour l'usage et l'utilité des terrains voisins restant appartenir à la venderesse et situés dans le quartier, l'acquéreur s'interdit pour lui et ses ayants-droit, le droit d'établir sur ce terrain ou dans les bâtiments qui y seront construits, aucun commerce, industrie ou négoce qui sont de nature à incommoder les voisins, par l'insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt, magasin ou débit de houille ou de chaux, aucun débit de boisson et en général, aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'Arrêté du Régent du onze février mil neuf cent quarante-six et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci."

DECLARATION DE DIVISION DE L'ÉTABLISSEMENT.  
En vue d'opérations juridiques diverses, je compa-

soquia sous une plus grande contenance,

rant déclare diviser l'immeuble à construire, à sa voir :

- les sous-sols : en quarante-trois caves ;
- la rez-de-chaussée : en six appartements ;
- les sept premiers étages : en cinq appartements par étage, soit au total : trente-cinq appartements.

- le huitième étage : en deux appartements.

Chacun de y devant constituer une propriété distincte, avec, comme accessoires, une fraction des parties communes, qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés.

A cet effet, le comparant, a fait dresser par les soins de Monsieur Léon Cammaerts, architecte à Wespereek, avenue Van Sever, 3 ;

1° - en date du premier décembre mil neuf cent soixante-un, les plans de l'immeuble à construire, comprenant dix plans de détail, numérotés de un à dix.

2° Une note énumérative des parties communes, lesquelles sont divisées en dix/millièmes, dressée à la date du deux avril mil neuf cent soixante-deux ;

3° Une note portant la dénomination des appartements et la répartition en dix/millièmes entre eux, dressée à la date du trois avril mil neuf cent soixante-deux ;

4° Une note portant "l'attribution des caves" dressée à la date du

Ces plans approuvés par le Service des bâtiments de la Commune de Schaerbeek, le trente mars mil neuf cent soixante-deux, ordonnance numéro 306/B/202/138-140/R-B. Et l'arrêté d'autorisation de bâtir, approuvé par la Direction de l'Administration de l'Urbanisme du Brabant, daté à Bruxelles, le douze mars mil neuf cent soixante-deux, arrêté numéro 264/AB/5575 - 306/B/202.

Ces plans consistant en :

1.- le premier : les sous-sols et coupe d'un sterfput anti-refouleur.

2.- le deuxième : le rez-de-chaussée et coupe B B'

3.- le troisième : l'étage type ;

4.- le quatrième : l'étage en recul ;

5.- le cinquième : l'ensemble de la façade à rue Avenue de l'Opale avec la façade principale - un plan de situation de la Résidence " LE STUYVENDRIK " ainsi qu'une coupe transversale suivant A A' de l'immeuble.

6.- le sixième : - coupes ; coupes transversales bleue

- coupe transversale bleue

7.- le septième : la façade postérieure ;

2/ ces appartements

8. - le huitième : - terrasse ;  
9. - le neuvième : Schémas Sanitaires.

10. - le dixième : la façade à rue - Avenue de l'Opale  
le, à Schaerbeek.

Ces plans, ces arrêtés d'autorisation de bâtir et ces notes ainsi que le cahier des charges régissant le contrat d'entreprise avec description des travaux et des matériaux mis en oeuvre, ont été signés " ne varietur " par le comparant et nous, notaire, revêtus de la mention d'annexes et demeureront ci-annexés.

Il en résulte que l'immeuble à construire se compose :  
- d'un rez-de-chaussée avec six appartements avec leurs six caves en sous-sols ;  
- de sept étages comprenant chacun, cinq appartements par étage, avec leurs trente-cinq caves en sous-sols ;  
- d'un huitième étage, comprenant deux appartements avec leurs deux caves en sous-sols ;

L'immeuble comprendra ainsi :  
- quarante-trois appartements avec leurs quarante-trois caves en sous-sols , de propriété privative et exclusive, dont la dénomination, la situation, la composition et la quote-part dans les parties communes sont indiquées à l'article sixième du règlement de propriété ci-après.

Le comparant déclare que sa volonté est que, chacun de ces appartements forme une propriété distincte de manière telle qu'il puisse disposer séparément de chacun d'eux ou les grever de droits réels.

Immeuble à construire sur le terrain désigné sous les lots 1 à 9 inclus, du plan de mesurage susmentionné.

La construction et l'achèvement de l'immeuble se feront en deux phases successives.

1. La première phase comprenant : la construction et l'achèvement d'une partie de l'immeuble, désignés sous la rubrique " bloc I " étant toute la partie droite devant, depuis l'entrée carrossable en direction de la propriété cédée 69 du Boulevard Auguste Reyers - immeuble vu de face .

2. La deuxième phase, comprenant la construction et l'achèvement du restant de l'immeuble, désignés sous la rubrique " Bloc II " étant la partie gauche devant, depuis et non compris l'entrée carrossable en direction de la propriété cédée, 136, de l'avenue de l'Opale, immeuble vu de face .

Achèvement décalé des " Bloos I et II ".  
La construction et l'achèvement complet des appartements désignés ci-dessus, sous la rubrique " bloc I " font partie de la première phase.

La prise de possession et l'occupation de ces appartements se feront dès lors approximativement, le

et y compris

trente juin mil neuf cent soixante-trois. La construction et l'achèvement complet des appartements désignés ci-dessus, sous la rubrique "Bloc II" font partie de la deuxième phase.

La prise de possession et l'occupation de ces appartements se feront dès lors approximativement le trente juin mil neuf cent soixante quatre. Imité selon tous les frais communs généralement quelconques jusqu'à l'heure d'emménagement, seront supportés et payés pour la totalité par les copropriétaires des appartements, désignés sous la rubrique "BLOC II" et ce pour la période comprise entre les dates du vingt juin mil neuf cent soixante trois et du trente juin mil neuf cent soixante quatre, période éventuellement prolongée comme exposé ci-après. Les sommes égales que sont la contribution de solidarité des co-propriétaires du "BLOC II" sera établie jusqu'à concurrence de leur quote-part dans les parties communes, dont le dénominateur sera majoré et porté uniquement pour le calcul de tous les frais six mille quatre/six mille quatre-vingt-sixmes (6004/6.004 ièmes), et lesquels ne devront pas être prolongés par l'expiration de cette période, éventuellement prolongée, tous les frais communs seront supportés et également payés par les co-propriétaires des "BLOCS I et II" jusqu'à concurrence de leurs quote-parts dans les parties communes de l'ensemble de l'immeuble.

Les deux délais d'achèvement des appartements désignés sous la rubrique "Bloc I et Bloc II" pourront être prolongés par le constructeur si et sur arrêt ou en raisonnement des travaux restant du suite aux intempéries, gelées, grèves, congés payés, réduction des heures de prestation, concernant l'industrie du bâtiment et tout autre cas de force majeure. La prolongation des délais d'achèvement sera proportionnellement aux périodes d'arrêt et ou de ralentissement des travaux et aux causes ci-dessus énoncées. La répartition des frais d'assecours, établie par le comparant, agissant es dite qualité, n'affectera pas le droit au service exclusif de la Régie d'Électricité de la Commune de Schaerbeek (R.E.S.E.) à laquelle il appartient. Le constructeur aura seul le droit et la compétence pour conclure et signer le bail emphytéotique avec la dite Régie.

Si ce local ne sert pas à l'installation d'une cabine électrique, le constructeur aura seul le droit de l'affecter à un usage commun à déterminer.

#### CONSTITUTION DE SERVITUDES

Le comparant, agissant es dite qualité, nous a requis d'acter ce qui suit :

§ à l'article trente et unième ci-après, se fera exceptionnellement à charge des copropriétaires du "BLOC I" et pour la même période de parrachèvement du "BLOC II" comme exposé ci-dessus, sur base de cent vingt-six/cent vingt-sixièmes (126/126 ièmes). Le numérateur des tités incombant à chaque appartement du "BLOC I" restant invariable. Le comparant, agissant es dite qualité, a fait observer, qu'il est prévu :

g pour le compteur électrique, sont indiqués sur le plan de détail.

La société de Personnes à Responsabilité Limitée "ETUDES ET CONSTRUCTIONS JEAN DRAPS" concède par les présentes:

I. Tant au profit des autres terrains restant lui appartenir, situés derrière l'immeuble à construire à Schaerbeek, à front de l'avenue de l'Opale, et destinés à la construction de garages, figurés sous les lots 10 à 14 inclus du plan de mesurage susénoncé, qu'au profit des futurs propriétaires des mêmes terrains, à tous titres :

1° UNE SERVITUDE DE PASSAGE, pour accéder à pied ou en voiture, aux garages à construire, à la charge du fonds figuré sur le dit plan de mesurage sous le lot 2, étant l'entrée carrossable de l'immeuble à construire, avenue de l'Opale, 138-140 à Schaerbeek. Ce droit de passage s'étend sur toute la superficie du lot 2 susénoncé.

2° Le droit d'établir à ses frais, en sous-sol de cette entrée carrossable, avec accès au rez-de-chaussée, une fosse pour y installer le compteur à eau pour les boxes de garage à établir sur les terrains figurés sous les lots 10 à 14 inclus.

3° Le droit de pratiquer dans le mur latéral de droite, de l'entrée carrossable, une ouverture de dimensions suffisantes pour y placer un placard et à y installer le compteur électrique, pour les boxes de garage à établir sur les terrains figurés sous les lots 10 à 14 inclus; ce placard ne pourra pas avoir plus d'un mètre de largeur, deux mètres de hauteur et quarante centimètres de profondeur. L'emplacement de la fosse pour le compteur à eau et le placard, numéro deux dressé par Monsieur Cammaerts, architecte de l'immeuble, comme ci-dessus énoncé.

II. Tant au profit des terrains figurés sous les lots 1 à 9 inclus du plan de mesurage pré-rappelé -objets du présent acte de base- qu'au profit des futurs propriétaires, à tous titres: une servitude de passage pour accéder à pied à vélo et même le cas échéant à moto, au local figuré sous le lot 9, à charge du fonds figuré sur le dit plan de mesurage sous le lot 12 -entrée carrossable et cour.

Les servitudes de passages ci-dessus concédées s'exerceront gratuitement et à perpétuité, pour en jouir dès ce jour, tant par les futurs propriétaires ou locataires de l'immeuble à construire, à Schaerbeek, à front de l'avenue de l'Opale, 138-140. L'entretien et le nettoyage du local véllos, lot 9, incombe exclusivement aux propriétaires de l'immeuble avenue de l'Opale, 138-140 à Schaerbeek. L'entretien, toutes les réparations tant grosses que locatives et le nettoyage de l'entrée carrossable de la porte à rue et de la cour, lots 2 et 12, incombe exclusivement aux propriétaires des boxes de garage à construire.

Les servitudes comprendront en outre, le droit de placer toutes canalisations pour l'évacuation des eaux pluviales et résiduaires, les canalisations du gaz, de X

## REGLEMENT DE CO-PROPRIETE.

Dans le but de déterminer les droits de propriété et de co-propriété, de régler les rapports de voisinage et de co-propriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des co-propriétaires dans les dépenses communes, le comparant a établi un règlement de co-propriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, co-propriétaires ou ayants-droit d'une partie quelconque de l'immeuble. Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres. Ce règlement de co-propriété est conçu comme suit:

### CHAPITRE PREMIER. - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE PREMIER. Faisant usage de la faculté prévue par l'article cinq cent septante-sept/bis, paragraphe un, du Code Civil, -Loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre,- est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel, à tous les co-propriétaires ou titulaires de droits réels, elles sont en conséquence immuables, à défaut d'accord unanime des co-propriétaires, lequel est opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

### ARTICLE DEUXIEME.

Il est en outre arrêté pour valoir entre parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et susceptible de modification dans les conditions qu'il indique. Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété et de jouissance sur une partie de l'immeuble.

### ARTICLE TROISIEME.

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de co-propriété.

### ARTICLE QUATRIEME.

L'immeuble comporte les parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisement à tous les propriétaires, chacun pour une fraction. Les parties privatives sont dénommées "appartements".

CHAPITRE SECONDE.  
Statut de l'immeuble.  
Section I. Copropriété indivise et propriété privative.

#### ARTICLE CINQUIÈME.

Les parties communes sont divisées en fractions attribuées aux appartements dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

#### ARTICLE SIXIÈME.

Voici le tableau indiquant la dénomination, la situation et la composition des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacun de ces éléments privatifs dans les parties communes .

#### Immeuble vu de face.

1. Les sous-sols des blocs I et II - divisés en quarante-trois caves, numérotées de un à quarante-trois inclus ;

2. Le rez-de-chaussée - bloc I - divisé en trois appartements désignés R-un, R-deux et R-trois.  
- bloc II - divisé en trois appartements désignés R-quatre, R-cinq et R-six.

3. Au niveau des sept premiers étages :

- BLOC I - Une colonne de vingt-un appartements désignés :  
- A-un, B-un, C-un ; A-deux, B-deux, C-deux ;  
- A-trois, B-trois, C-trois ;  
- A-quatre, B-quatre, C-quatre ;  
- A-cinq, B-cinq, C-cinq ;  
- A-six, B-six, C-six ;  
- A-sept, B-sept, C-sept ;

- BLOC II - Une colonne de quatorze appartements, désignés :  
- D-un, E-un ; - D-deux, E-deux ;  
- D-trois, E-trois ; - D-quatre, E-quatre ;  
- D-cinq, E-cinq ; - D-six, E-six ;  
- D-sept, E-sept .

4. Au niveau du huitième étage :

- BLOC I - deux appartements désignés :  
- A-huit et B-huit .

#### BLOC I.

#### Rez-de-chaussée.

- L'appartement -à droite devant - désigné R-un, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :  
Hall d'entrée avec vestiaire, cabinet de toilette, cuisine équipée, vide poubelle et living-room ;

b) En copropriété et indivision forcée :  
Les cent et treize/dix-millièmes (113/10.000 ièmes) des parties communes de l'immeuble.

- L'appartement -à gauche devant - désigné R-deux, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec vestiaire, cabinet de toilette, cuisine équipée, vide-poubelle et living-room.

TITULATO MÉTIERS

b) En co-propriété et indivision forcée :  
Les cent et dix/dix-millièmes ( $110/10.000$  ièmes) des parties communes de l'immeuble.

- L'appartement à gauche derrière désigné R-trois, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Hall d'entrée avec vestiaire, salle de bain équipée, et water-closet, cuisine équipée, vide-poubelle, living-room, une chambre et un jardinier figure sous ving-room, une chambre et un jardinier figure sous ving-room.

b) En copropriété et indivision forcée : les deux cent trente-quatre/dix-millièmes ( $234/100$  ièmes) des parties communes de l'immeuble, soit 10.000 ièmes) des parties communes de l'immeuble.

Soit pour ces trois appartements R-un, R-deux et R-trois ensemble, y compris leurs trois caves, les quatre cent cinquante-sept/dix-millièmes ( $457/10.000$  ièmes) des parties communes de l'immeuble.

Aux niveaux des cinq premiers étages : Une colonne de cinq appartements à droite : côté droit, désignés A-un, A-deux, A-trois, A-quatre et A-cinq, comprenant chacun :

a) En propriété privative et exclusive : Hall d'entrée avec vestiaire, dégagement avec placards, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, vide-poubelle, living-room et deux chambres dont une avec terrasse.

b) En co-propriété et indivision forcée : Chacun des cinq appartements, les deux cent quarante-trois/dix-millièmes ( $243/10.000$  ièmes) des parties communes de l'immeuble, soit pour l'ensemble des cinq appartements : mille deux cent et quinze/dix-millièmes ( $1.215/10.000$  ièmes).

- Une colonne de cinq appartements à droite : côté gauche, désignés B-un, B-deux, B-trois, B-quatre et B-cinq, comprenant chacun :

a) En propriété privative et exclusive : Hall d'entrée avec vestiaire, dégagement avec placards, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, vide-poubelle, living-room et trois chambres dont une avec terrasse.

b) En copropriété et indivision forcée : Chacun des cinq appartements, les deux cent septante-deux/dix-millièmes ( $272/10.000$  ièmes) des parties communes de l'immeuble, soit pour l'ensemble des cinq appartements : mille trois cent soixante/dix-millièmes ( $1.360/10.000$  ièmes).

- Une colonne de cinq appartements -centre- désignés C-un, C-deux, C-trois, C-quatre et C-cinq, comprenant chacun :

✓ le lot 7 du plan de mesurage susmentionné.

a) En propriété privative et exclusive :  
Hall d'entrée avec placard et vestiaire, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, vide-poubelle, living-room et deux chambres dont une avec terrasse.

b) En copropriété et indivision forcée :  
Chacun des cinq appartements, les deux cent et huit/dix-millièmes (208/10.000 ièmes) des parties communes de l'immeuble, soit pour l'ensemble des cinq appartements: mille quarante/dix-millièmes (1.040/10.000 ièmes)

- Au niveau du sixième étage :  
- Un appartement -à droite: côté droit - désigné A-six et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :  
Hall d'entrée avec vestiaire, dégagement avec placards, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, vide-poubelle, living-room et trois chambres dont une avec terrasse.

b) En copropriété et indivision forcée :  
Les deux cent septante-deux/dix-millièmes (272/10.000 ièmes) des parties communes de l'immeuble.

- Un appartement -à droite:côté gauche - désigné B-six et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :  
Hall d'entrée avec vestiaire, dégagement avec placards, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, vide-poubelle, living-room et deux chambres dont une avec terrasse.

b) En copropriété et indivision forcée :  
les deux cent quarante-trois/dix-millièmes (243/10.000 ièmes) des parties communes de l'immeuble.

- Un appartement -centre- désigné C-six et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :  
Hall d'entrée avec placard et vestiaire, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, vide-poubelle, living-room et deux chambres dont une avec terrasse.

b) En copropriété et indivision forcée :  
Les deux cent et huit/dixmillièmes (208/10.000 ièmes) des parties communes de l'immeuble.

- Au niveau du septième étage :  
- Un appartement -à droite: côté droit - désigné A-sept et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :  
Hall d'entrée avec vestiaire, dégagement avec placards, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, vide-poubelle, living-room et deux chambres dont une avec terrasse.

b) En copropriété et indivision forcée.  
Les deux cent quarante-trois/dix-millièmes ( 243/  
10.000 ièmes ) des parties communes de l'immeuble.  
- Un appartement -à droite:côté gauche- désigné B-sept  
et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :  
Hall d'entrée avec vestiaire, dégagement avec pla-  
cards, salle de bain équipée et water-closet, cuisine  
équipée, vide-poubelle, living-room et trois chambres  
dont une avec terrasse.

b) En copropriété et indivision forcée :  
Les deux cent septante-deux/dix-millièmes ( 272/  
10.000 ièmes ) des parties communes de l'immeuble.

- Un appartement -centre- désigné C-sept et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :  
Hall d'entrée avec vestiaire, cabinet de toilette,  
cuisine équipée, avec terrasse, living-room avec terrasse  
une chambre, et vide-poubelle.

b) En copropriété et indivision forcée :  
Les cent nonante-cinq/dix-millièmes ( 195/10.000 iè-  
mes ) des parties communes de l'immeuble.

- Au niveau du huitième étage.  
- Un appartement -à droite:côté droit- désigné A-huit  
et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :  
Hall d'entrée avec vestiaire, dégagement avec pla-  
cards, salle de bain équipée et water-closet, cuisine  
équipée, vide-poubelle, living-room et deux chambres  
dont une avec terrasse.

b) En copropriété et indivision forcée :  
Les deux cent trente-cinq/dix-millièmes ( 235/  
10.000 ièmes ) des parties communes de l'immeuble.

- Un appartement -à droite:côté gauche- désigné B-  
huit et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :  
Hall d'entrée avec vestiaire, dégagement avec pla-  
cards, salle de bain équipée et water-closet, cuisine  
équipée, vide-poubelle, living-room et trois chambres  
dont une avec terrasse.

b) En copropriété et indivision forcée :  
Les deux cent soixante-quatre/dix-millièmes ( 264/  
10.000 ièmes ) des parties communes de l'immeuble.

✓ côté

Au rez-de-chaussée.

- Un appartement -à gauche:droit-devant- désigné R-qua-  
tre, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :  
Hall d'entrée avec vestiaire, salle de bain équipée  
et water-closet, cuisine équipée, vide-poubelle, li-

✓ côté

✓ à gauche/ côté

- viving-room, une chambre et un jardinot, figuré sous le lot 6 du plan de mesurage susénoncé.
- b) En copropriété et indivision forcée :
- ✓ Les cent septante-trois/dix-millièmes (173/10.000 ièmes) des parties communes de l'immeuble.
- Un appartement à gauche : à gauche devant - désigné R-cinq, comprenant :
- a) En propriété privative et exclusive :
- Hall d'entrée avec vestiaire, cabinet de toilette, cuisine équipée, vide-poubelle et living-room.
- b) En copropriété et indivision forcée :
- Les cent et cinq/dix-millièmes (105/10.000 ièmes) des parties communes de l'immeuble.
- L'appartement à gauche derrière - désigné R-six, comprenant :
- a) En propriété privative et exclusive :
- Hall d'entrée, salle de bain équipée, et water-closet, cuisine équipée, vide-poubelle, living-room et un jardinot, figuré sous le lot 5 du plan de mesurage susdit.
- b) En copropriété et indivision forcée :
- Les cent cinquante-trois/dix-millièmes (153/10.000 ièmes) des parties communes de l'immeuble.
- Soit pour des trois appartements : R-quatre, R-cinq, et R-six ensemble, y compris leurs trois caves, les quatre cent trente-un/dix-millièmes (431/10.000 ièmes) des parties communes de l'immeuble.
- Aux niveaux des six premiers étages.
- Une colonne de six appartements -à gauche : côté droit - désignés D-un, D-deux, D-trois, D-quatre, D-cinq et D-six, comprenant chacun :
- a) En propriété privative et exclusive :
- Hall d'entrée avec vestiaire, dégagement avec placards, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, vide-poubelle, living-room et trois chambres dont une avec terrasse.
- b) En copropriété et indivision forcée :
- Chacun des six appartements, les deux cent septante-deux/dix-millièmes (272/10.000 ièmes) des parties communes de l'immeuble, soit pour l'ensemble des six appartements : mille six cent trente-deux/dix-millièmes (1.632/10.000 ièmes).
- Une colonne de six appartements -à gauche : côté gauche - désignés E-un, E-deux, E-trois, E-quatre, E-cinq et E-six, comprenant chacun :
- a) En propriété privative et exclusive :
- Hall d'entrée avec vestiaire, dégagement avec placards, salle de bain équipée, et water-closet, cuisine équipée, vide-poubelle, living-room et deux chambres dont une avec terrasse.
- b) En copropriété et indivision forcée :
- Chacun des six appartements, les deux cent quarante-deux/dix-millièmes (242/10.000 ièmes) des parties communes de l'immeuble, soit pour l'ensemble des six appartements : mille six cent quatre-vingt-deux/dix-millièmes (1.682/10.000 ièmes).

Le prix moyen des biens au 1<sup>er</sup> octobre 1950 est de trois/dix-millièmes (343/10.000 ièmes) des parties communes de l'immeuble, soit pour l'ensemble des six appartements: mille quatre-cent cinquante-huit/dix-millièmes (1.458/10.000 ièmes).

- Au niveau du septième étage.

a) En propriété privative et exclusive  
Hall d'entrée avec vestiaire et placard, salle de  
bain équipée, et water-closet, cuisine équipée, vide-  
poubelle, living-room et deux chambres dont une avec  
terrasse.

b) En copropriété et indivision forcée :  
Les deux cent vingt-quatre/dix-millièmes (0,224/  
10 000 ièmes) des parties communes de l'immeuble.

- Un appartement à gauche: côté gauche désigné E-

a) En propriété privative et exclusive plus une  
Hall d'entrée avec vestiaire et placard, salle de  
bain équipée et water-closet, cuisine équipée, vide-  
poubelle, living-room et trois chambres, dont une avec  
terrasse.

b) En copropriété et indivision forcée :  
Les deux cent cinquante-un dix-millièmes (251/10.000 ièmes) des parties communes de l'immeuble.

## ATTRIBUTION DES CAVES.

Chamis appartement a comme dépendance, savoir :

#### Appartements au rez-de-chaussée

R-un: la cave numéro 7	R-deux : la cave numéro 8
R-trois: la cave numéro 17	R-quatre: la cave numéro 36
R-cinq: la cave numéro 35	R-six : la cave numéro 40

Appartements - aux étages

<u>Appartements - aux deux</u>	
A-un :	la cave numéro 1
B-un :	la cave numéro 9
C-un :	la cave numéro 20
D-un :	la cave numéro 27
E-un :	la cave numéro 28
A-deux:	la cave numéro 2
B-deux:	la cave numéro 10
C-deux:	la cave numéro 21
D-deux:	la cave numéro 29
E-deux:	la cave numéro 31

A-trois:la cave numéro 3	A-quatre:la cave numéro 4
B-trois:la cave numéro 11	B-quatre:la cave numéro 12
C-trois:la cave numéro 22	C-quatre:la cave numéro 24
D-trois:la cave numéro 32	D-quatre:la cave numéro 34
E-trois:la cave numéro 33	E-quatre:la cave numéro 35

A-cinq: la cave numéro 5	A-six : la cave numéro 14
B-cinq: la cave numéro 16	B-six : la cave numéro 18
C-cinq: la cave numéro 25	C-six : la cave numéro 26
D-cinq: la cave numéro 37	D-six : la cave numéro 39
E-cinq: la cave numéro 38	E-six : la cave numéro 41

A-sept: la cave numéro 15	D-sept: la cave numéro 42
B-sept: la cave numéro 19	E-sept: la cave numéro 43
C-sept: la cave numéro 23	
A-huit: la cave numéro 13	B-huit: la cave numéro 6

Récapitulation des parties communes.

De tout ce qui précède, il résulte que, les parties communes de l'immeuble comprennent pour l'ensemble des appartements, y compris leurs caves :

1. Les trois appartements du rez-de-chaussée, y compris leurs caves désignés "BLOC I" R-un, R-deux et R-trois, ensemble: quatre cent cinquante-sept/dix-millièmes ..... 457/10.000

2. Les trois appartements du rez-de-chaussée, y compris leurs caves, désignés "BLOC II" R-quatre, R-cinq et R-six, ensemble : quatre cent trente et un/dix-millièmes ..... 431/10.000

Ensemble: pour les six appartements du rez-de-chaussée: huit cent quatre-vingt-huit/dix-millièmes ..... 888/10.000

3. Les cinq appartements des cinq premiers étages, y compris leurs caves désignés "BLOC I" A-un, A-deux, A-trois, A-quatre et A-cinq: ensemble: mille deux cent quinze/dix-millièmes ..... 1215/10.000

4. Les cinq appartements des cinq premiers étages, y compris leurs caves, désignés "BLOC I" B-un, B-deux, B-trois, B-quatre et B-cinq ensemble mille trois cent soixante/dix-millièmes ..... 1360/10.000

5. Les cinq appartements des cinq premiers étages, y compris leurs caves désignés "BLOC I" C-un, C-deux, C-trois, C-quatre et C-cinq ensemble: mille quarante/dix-millièmes ..... 1040/10.000

6. Les trois appartements du sixième étage, y compris leurs caves, désignés "BLOC II" à savoir :  
Appartement A-six: pour deux cent septante-deux/dix-millièmes ..... 272/10.000  
Appartement B-six: pour deux cent quarante-trois/dix-millièmes ..... 243/10.000  
Appartement C-six: pour deux cent et huit/dix-millièmes ..... 208/10.000

7. Les trois appartements du septième étage, y compris leurs caves, désignés "BLOC I" à savoir :  
Appartement A-sept pour deux cent quarante-trois/dix-millièmes ..... 243/10.000

Appartement B-sept pour deux cent septante-deux/dix-millièmes .....	272/10.000
Appartement C-sept pour cent nonante-cinq/dix-millièmes .....	195/10.000
8. Les deux appartements du huitième étage, y compris leurs caves, désignés "BLOC I" à savoir :	
Appartement A-huit pour deux cent trente-cinq/dix-millièmes .....	235/10.000
Appartement B-huit pour deux cent soixante-quatre/dix-millièmes .....	264/10.000
9. Les six appartements des six premiers étages, y compris leurs caves, désignés "BLOC II" D-un, D-deux, D-trois, D-quatre, D-cinq et D-six, ensemble mille six cent trente-deux/dix-millièmes .....	1632/10.000
10. Les six appartements des six premiers étages, y compris leurs caves, désignés "BLOC II" E-un, E-deux, E-trois, E-quatre, E-cinq et E-six ensemble mille quatre cent cinquante-huit/dix-millièmes.	1458/10.000
11. Les deux appartements du septième étage, y compris leurs caves, désignés "BLOC II" à savoir :	
Appartement D-sept pour deux cent vingt-quatre/dix-millièmes .....	224/10.000
Appartement E-sept pour deux cent cinquante-un/dix-millièmes .....	251/10.000
- Soit ensemble: pour les quarante-trois appartements: total égal à l'unité: dix-mille /dix-millièmes.....	<u>10000/10.000</u>

#### ARTICLE SEPTIÈME.

##### PARTIES COMMUNES.

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment :

1° Terrain ;

2° Fondations ;

3° Gros murs de façade, avec leur revêtement éventuel de pignon et de réfend ;

4° Murs de clôture, à l'exception des murs séparant exclusivement les propriétés privatives ;

5° Ossature en béton de l'immeuble ;

6° trottoir à rue ;

7° Les hall d'entrée des immeubles avec leur porte ;

8° Les escaliers et leurs cages et paliers ;

9° La toiture avec ses gouttières ;

10° Les descentes d'eaux pluviales ;

11° Les égouts ;

12° Les cheminées de ventilation des locaux communs ;

13° Les gaines de ventilation des appartements ;

- 14° Les compteurs communs d'eau, gaz et d'électricité ;  
15° Les cavos des compteurs en sous-sol ;  
16° Les locaux pour voiture d'enfants ;  
17° Les ascenseurs avec leur trémie ;  
18° La chaufferie avec chaudières, boîtier, réservoir mazout, appareils de marche et de contrôle, la cheminée du chauffage central ;  
19° Les conduits de chominéo Shunt ou similaires ;  
20° Les conciergeries avec leur jardin au rez-de-chaussée et leur cave en sous-sol ;  
21° Les remises pour matériel en sous-sol ;  
22° Les caves des poubelles ;  
23° Les gaines des vide-poubelles ;  
24° Les dégagements des caves ;  
25° Les minuteries, l'éclairage commun et les parlophones ;  
26° Les canalisations et conduits de toute nature des eaux, gaz et électricité, à l'exception des parties de ces canalisations, conduits ou gaines ne servant qu'à l'usage d'un appartement et se trouvant donc à l'intérieur d'un appartement ;  
27° L'antenne commune de télévision et radio, avec ses gaines et fils ;  
28° Les ornements extérieurs ( plaque à rue, etcetera ).  
29° Tout ce qui contribue à l'esthétique de l'immeuble, vu de la rue ( exemples : modèle châssis, ton de peinture extérieure, modèle persiennes extérieures et intérieures, rideaux, etcetera. )  
30° La propriété comprenant un local pour vélos.  
La présente énumération est énonciative et non pas limitative.

FRAIS.

Les frais des présentes et ceux qui en sont la suite et l'exécution sont à supporter et à payer par chacun des acquéreurs proportionnellement à leur acquisition.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

#### ARTICLE HUITIÈME.

Les choses communes ne pourront être aliénées, gérées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, dont elles sont l'accessoire et pour la quote-attribuée à chacun de ces éléments, l'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

#### ARTICLE NEUVIÈME.

Chaque propriété privative comprend les parties constitutives de l'appartement à l'exclusion des parties communes, et, notamment, le plancher ou le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements et caves les fenêtres sur rue ou sur cour avec garde-corps, les portes palier, toutes les canalisations intérieures des appartements et leurs dépendances, la gaine de cheminée pour chaque appartement, 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 appartements et leurs dépendances et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières, des eaux, gaz, électricité, téléphone, gaine de cheminée.)

#### ARTICLE DIXIÈME.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement, dans les limites fixées par le présent contrat et à condition de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

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

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 suivant. Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements contigus ou superposés, peut les réunir en un seul, par des modifications de murs intérieurs ou mitoyens, après avis de l'architecte ou de l'ingénieur de l'immeuble, le tout à ses frais.

Toutefois, le propriétaire de plusieurs appartements-

ARTICLE ONZIEME.

Les menus travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec approbation de l'assemblée générale des co-propriétaires statuant à la majorité des deux/tiers des voix et sous surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les honoraires dus à ce dernier seront à charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

ARTICLE DOUZIEME.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des propriétaires.

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

ARTICLE TREIZIEME.

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes, ils devront être démodèle agréée par l'assemblée générale, à la majorité simple.

Les propriétaires pourront établir des postes privés ou téléphonie sans fil ou radiodiffusion, mais à ce sujet l'assemblée générale fixera à la simple majorité des voix, un règlement d'ordre intérieur, le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs. Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE QUATORZIEME.

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.

ARTICLE QUINZIEME.

Il sera rétribué et ses émoluments seront à charge des copropriétaires, au même titre que leurs autres charges communes. Sa rémunération sera prévue par l'assemblée générale des copropriétaires.

ARTICLE SEIZIEME.

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

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

ARTICLE DIX-SEPTIEME.

L'assemblée générale des copropriétaires est souve-

- raine maîtresse de l'administration de l'immeuble,  
en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

ARTICLE DIX-HUITIÈME  
L'assemblée générale n'est valablement constituée que si deux copropriétaires sont présents tous les propriétaires préalablement convoqués. L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions tous les propriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

ARTICLE DIX-NEUVIÈME.  
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 les fonctions.

Sauf indication contraire, de la part du gérant qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jours, heures et lieu sont constants d'année en année. En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par l'un ou l'autre des copropriétaires de l'immeuble.

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

La première assemblée générale des copropriétaires sera convoquée à la requête et à la diligence du constructeur de l'immeuble.

ARTICLE VINGTIÈME.

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

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, mais le délai sera de cinq jours au moins et de huit jours francs au plus.

Cette seconde assemblée décidera conformément à l'article vingt-huit.

ARTICLE VINGT-ET-UNIÈME.

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 mis à l'ordre du jour, cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, il ne peut être pris ensuite de ces discussions aucune délibération ayant forcé obligatoire;

#### ARTICLE VINGT-DEUXIÈME.

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux. Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative, seulement et non délibérative. Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leurs 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 a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place, selon ses instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal de 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, à défaut de cette stipulation, le mandat sera inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Toutefois tout copropriétaire peut se faire représenter aux assemblées générales par son conjoint non divorcé ni séparé de corps, sans mandat écrit, ou par un de ses descendants au premier degré, lequel devra être muni d'un mandat écrit.

Tout copropriétaire résidant à l'étranger, peut donner procuration, par écrit, à un mandataire, même non copropriétaire, domicilié en Belgique, à l'effet de le représenter aux assemblées générales. L'assemblée générale reste toutefois libre d'exiger, pour une assemblée suivante, que le mandat soit donné à un autre mandataire.

Dans tous les cas, si le copropriétaire est présent aux dites assemblées, son mandataire ne pourra pas y assister.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession, ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvait appartenir à des copropriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nupropriétaire, 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 l'assemblée générale.

✓ de son élection,  
devront être annexés  
au procès-verbal

ARTICLE VINGT-TROISIÈME.

L'assemblée désigne à la simple majorité des voix son président et un ou deux assesseurs.

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

ARTICLE VINGT-QUATRIÈME.

L'assemblée désigne un secrétaire qui peut être pris hors d'elle-même.

ARTICLE VINGT-CINQUIÈME.

Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par les parties présentes.

ARTICLE VINGT-SIXIÈME.

Les délibérations sont prises à la majorité des quotités appartenant dans l'immeuble aux 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 ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents et représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme n'ayant pas donné leur accord et consentement à la proposition votée par l'assemblée.

L'assemblée générale décide aux majorités suivantes, dans les cas prévus ci-après, et ce, nonobstant toute stipulation contraire:

à l'unanimité : toute modification au statut réel de l'immeuble c'est à dire aux articles un à quarante-six du présent acte ; toute modification à ces articles devra être constatée par acte authentique soumis à la transcription.

à l'unanimité : Toute modification au gros œuvre, après approbation de l'architecte de l'immeuble sauf le cas d'urgence absolue pour lequel le gérant est capable de prendre toute mesure conservatoire.

à la majorité des trois-quarts des présents ou représentés :

- Tout ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble vu de la rue.

- La peinture de tout ce qui est en façade intérieure ou de rue, les frais de cette peinture étant à répartir selon les surfaces.

- Les travaux non indispensables mais représentant un agrément ou une amélioration des choses communes.

- Toute modification au règlement d'ordre intérieur (articles quarante-sept à septante-quatre).

ARTICLE VINGT-SEPTIÈME.

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans l'immeuble.

#### ARTICLE VINGT-HUITIÈME.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir au moins deux membres ayant voix délibérative.

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 quels que soient le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

#### ARTICLE VINGT-NEUVIÈME.

Les comptes de gestion du gérant seront présentés à l'approbation de l'assemblée générale; le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires. Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront à l'assemblée les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

#### ARTICLE TRENTEIÈME.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau. Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale, pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

### SECTION III. REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES. " A. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS.

#### ARTICLE TRENTE ET UNIÈME.

Chacun des propriétaires contribuera proportionnellement à sa part telle qu'elle est fixée à l'article six, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes. Toutefois et par dérogation à ce qui précède, les frais d'ascenseurs seront supportés comme suit :

Par chacun des appartements du rez-de-chaussée: un/cent nonante-neuvième ( 1/199 ième ).

Par chacun des appartements du premier étage: deux/cent nonante-neuvièmes ( 2/199 ièmes ).

Par chacun des appartements du deuxième étage : trois/cent nonante-neuvièmes ( 3/199 ièmes ).

Par chacun des appartements du troisième étage : quatre/cent nonante-neuvièmes ( 4/199 ièmes ).

Par chacun des appartements du quatrième étage : cinq/cent nonante-neuvièmes ( 5/199 ièmes ).

Par chacun des appartements du cinquième étage : six/cent nonante-neuvièmes ( 6/199 ièmes ).

Par chacun des appartements du sixième étage: sept/cent nonante-neuvièmes ( 7/199 ièmes ).

Par chacun des appartements du septième étage :  
huit cent nonante-neuvièmes ( 8/199 ièmes ).

Par chacun des appartements du huitième étage :  
neuf cent nonante-neuvièmes ( 9/199 ièmes ).

#### ARTICLE TRENTE-DEUXIÈME.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories, réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

#### REPARATIONS URGENTES.

#### ARTICLE TRENTE-TROISIÈME.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées tuyauteries extérieures, gouttières, etcetera, le gérant à plein pouvoir pour les faire exécuter sans demander l'autorisation.

#### REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

#### ARTICLE TRENTE-QUATRIÈME.

Ces réparations sont décidées par l'assemblée.

#### REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREEMENT OU UNE AMELIORATION QUINCONQUE.

#### ARTICLE TRENTE-CINQUIÈME.

Ces travaux et réparations devront être demandés par des propriétaires possédant au moins un tiers des voix rattachées à l'immeuble. Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité des trois/quarts des copropriétaires. Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité de copropriétaires représentant les deux/tiers des voix de l'immeuble, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

#### ARTICLE TRENTE-SIXIÈME.

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements et locaux, pour toutes les réparations et nettoyages des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre un clé de leur appartenement au local à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle manière que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

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

#### B. IMPOTS. ARTICLE TRENTE-SEPTIÈME.

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

leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

ARTICLE TRENTE-HUITIÈME.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article mille trois cent quatre-vingt-six du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la quotité de copropriété pour autant bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes, et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité est engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE TRENTE-NEUVIÈME.

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

C. RECETTES. ARTICLE QUARANTE.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part déterminée par l'article six.

SECTION IV - ASSURANCES ET RECONSTRUCTION.

ARTICLE QUARANTE-ET-UNIÈME.

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, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, et de la perte des loyers, le tout pour les sommes déterminées par l'assemblée générale.

Le gérant acquittera les primes comme charge commune, 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.

ARTICLE QUARANTE-DEUXIÈME.

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE QUARANTE-TROISIÈME.

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

ARTICLE QUARANTE-QUATRIÈME.

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, et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs.

dans les conditions déterminées par cette assemblée.  
Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des  
crédanciers privilégiés ou 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.

#### ARTICLE QUARANTE-CINQUIÈME.

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 re-  
couvré par le gérant, à charge de tous les copropriétai-  
res, chacun intervenant au prorata de sa quotité, sauf  
le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef  
de la reconstruction, donné une plus value à 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 leur  
part dans les parties communes ;

b) si le sinistre est total, l'indemnité sera em-  
ployée à la reconstruction à moins que l'assemblée gé-  
nérale des copropriétaires n'en décide autrement, à la  
majorité des deux/tiers de la totalité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit  
des travaux de reconstruction, le supplément sera à la  
charge des copropriétaires dans la proportion des droits  
de copropriété de chacun et exigible dans les trois  
mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément,  
les intérêts au taux légal courant de plein droit et  
sans mise en demeure à défaut de versements 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 des propriétaires qui en fe-  
raient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble,  
mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession à défaut d'accord entre les par-  
ties sera déterminé par deux experts nommés par le Tri-  
bunal 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'adjointre un troi-  
sième expert pour les départager; en cas de désaccord sur  
le choix des experts, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé, un tiers au comptant et le sur-  
plus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux

légal, payables en même temps que chaque fraction du capital. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnisation prendra fin et les cosses communales seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article six du présent règlement.

#### ARTICLE QUARANTE-CINQUIÈME.

a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires, à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à chaque d'en supporter la surprise 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 majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter les charges et primes. Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent dans l'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

#### CHAPITRE TROISIÈME - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.

##### ARTICLE QUARANTE-SEPTIÈME.

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 trois-quarts des voix.

##### ARTICLE QUARANTE-HUITIÈME.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé " Livre de gérance " tenu par le gérant et qui contiendra, d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit.

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

en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

Tous les livres de l'immeuble peuvent être constitués par des registres sur les pages desquels sont collées, par ordre de date, des feuilles dactylographiées signées par le gérant pour certification conforme.

#### SECTION I - ENTRETIEN. ARTICLE QUARANTE-NEUVIÈME.

Les travaux de peinture aux façades, tant devant que derrière, y compris les châssis, les corniches, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée.

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.

#### ARTICLE CINQUANTIÈME.

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

#### SECTION II. ASPECT - ARTICLE CINQUANTE ET UNIÈME.

Les propriétaires ou leurs occupants ne pourront mettre à leurs fenêtres ni enseignes, ni réclames, ni gardemanger, linge et autres objets, le tout sauf une affiche pour la location ou la vente de leur appartement dans l'immeuble.

#### SECTION III. ORDRE INTÉRIEUR.

##### ARTICLE CINQUANTE-DEUXIÈME.

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans la cave, le bois et le charbon s'ils sont utilisés ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

##### ARTICLE CINQUANTE-TROISIÈME.

Les parties communes notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos. Les voitures d'enfants doivent être rangées dans le dégagement prévu à cet effet dans l'immeuble. L'entrée carrossable et la cour devront être également maintenus libres en tout temps.

Toutefois, à la porte d'entrée, chaque copropriétaire aura le droit de faire placer, par le gérant, une affiche par appartement qui serait mis en vente ou en location dans l'immeuble. Cette affiche doit être facilement lisible de la rue.

ARTICLE CINQUANTE QUATRIÈME.

Il ne pourra être fait dans les couloirs ou sur les paliers aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literie, habits, meubles, cirage de chaussures, etcetera.

ARTICLE CINQUANTE-CINQUIÈME.

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

ARTICLE CINQUANTE-SIXIÈME.

Les propriétaires de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens, des chats et oiseaux à titre de tolérance; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de troubles. Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourrait le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre dix francs par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée générale, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée, à prendre à la majorité des deux/tiers des voix et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

SECTION IV. - MORALITE - TRANQUILLITÉ.

ARTICLE CINQUANTE-SEPTIÈME.

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et 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 domestiques, de leurs locataires ou visiteurs. Ils ne peuvent faire, ni 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 le fonctionnement 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 dispositif 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'exclusion de ceux qui actionnent, les appareils de nettoyage par le vide,

le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et des appareils de ménage.

Il est interdit de faire usage de piano d'étude et de faire des études de chant ou de musique dans les appartements.

#### ARTICLE CINQUANTE-HUITIÈME.

Les baux consentis par les propriétaires et usufruiseurs devront contenir l'engagement des locataires de n'exercer à l'intérieur de l'immeuble et des appartements aucun commerce, aucune industrie, même artisanale d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins du 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 même famille, leurs hôtes et leurs domestiques. Il peut toutefois être occupé à titre de bureau administratif.

#### ARTICLE CINQUANTE-NEUVIÈME.

Les caves ne pourront être vendues ni échangées qu'avec les appartements dont elles dépendent ; elles pourront toutefois être louées à des occupants de l'immeuble propriétaires ou locataires.

#### ARTICLE SOIXANTIÈME.

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie.

#### SECTION V - DESTINATION DES LOCAUX.

##### ARTICLE SOIXANTE-ET-UNIÈME.

Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale. Les médecins seront admis à exercer leur profession dans l'immeuble à l'exclusion des spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes, et à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble, et les firmes commerciales ne pourront avoir ni dépôt de marchandises, ni atelier avec machines ou ustensiles bruyants, mais seulement leur bureau administratif.

##### ARTICLE SOIXANTE-DEUXIÈME.

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble ; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs ni dans les escaliers, vestibules et passages. Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement à l'endroit admis par l'assemblée des copropriétaires une plaque de modèle admis par l'assemblée générale indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement. Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres pourront figurer

rer le nom et la profession du titulaire, l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite.

Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis; par l'assemblée.

#### ARTICLE SOIXANTE-TROISIÈME.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, inflammables 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 VI. - GÉRANCE. ARTICLE SOIXANTE-QUATRIÈME.

Le gérant fait rapport à l'assemblée. Il veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

#### ARTICLE SOIXANTE-CINQUIÈME.

Le gérant sera élu par l'assemblée générale, qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux.

#### ARTICLE SOIXANTE-SIXIÈME.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs et de faire exécuter les travaux et réparations urgentes sans autorisations préalables de l'assemblée et de faire exécuter ceux ordonnés par elle.

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.

#### ARTICLE SOIXANTE-SEPTIÈME.

Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations.

#### ARTICLE SOIXANTE-HUITIÈME.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fera rapport 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. Après la réception des

#### ARTICLE SOIXANTE-NEUVIÈME.

Le gérant présente annuellement les 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 et versé dans le courant du premier mois d'occupation des appartements.

Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendraient des choses communes. Pour toutes les sommes dues par les copropriétaires à la Gérance en vertu du présent acte et des décisions conformes de l'assemblée générale, le gérant agira comme suit :

Parties Communes de l'immeuble, le gérant s'adressera directement aux sous-traitants intéressés pour tous les travaux exécutés par eux et pour lesquels leur responsabilité serait engagée, soit la responsabilité

normale d'exécutant, soit la responsabilité décennale.

La liste des sous-traitants et fournisseurs sera remise au gérant par le constructeur, aussitôt son entrée en fonctions.

A partir de ce moment, le constructeur ne répondra plus, en aucun cas, des travaux des sous-traitants.

Il réclamera les sommes aux copropriétaires débiteurs en exigeant leur paiement endéans les vingt jours de son avis. Passé ce délai, si le paiement n'est pas fait, le gérant peut expédier une lettre recommandée de rappel qui, sans autre mise en demeure, fera courir les intérêts moratoires à six pour cent l'an contre le copropriétaire récalcitrant. Un mois après le premier avis adressé au copropriétaire et à défaut de paiement le gérant peut supprimer les services communs pour l'appartement, dont les quotités ne sont pas payées et si cet appartement est loué, le gérant peut par lettre recommandée adressée au locataire obliger celui-ci à payer la quotité due par déduction sur le loyer du propriétaire récalcitrant ; cette clause est censée insérée dans tous les baux de l'immeuble et lie tous les copropriétaires et locataires de l'immeuble.

#### ARTICLE SEPTANTE.

Le gérant seul donne les ordres au concierge conformément aux décisions de l'assemblée générale.

L'assemblée vote le règlement d'ordre intérieur de la conciergerie. Le concierge doit réservé son temps à la surveillance et à l'entretien des parties communes et ne peut habituellement faire l'entretien des parties privatives de l'un ou l'autre copropriétaire ou locataire.

Il doit accepter les plis paquets et messages destinés à des habitants absents. Il doit assister aux visites des appartements mis à louer ou à vendre dans l'immeuble, si le gérant, le copropriétaire ou un mandataire de celui-ci ne sont pas présents à cette visite.

#### SECTION VII. CHARGES COMMUNES.

ARTICLE SEPTANTE-UNIÈME.  
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 dans la proportion de leur part dans les parties communes.

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, les frais de renouvellement, de divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau, relevée au compteur commun, les émoluments du gérant, les frais de bureau, les frais d'éclairage des parties communes, les frais de concierge.

ARTICLE SEPTANTE-DEUXIÈME.  
Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité, eau, sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.

#### ARTICLE SEPTANTE-TROISIÈME.

Les frais de chauffage central seront répartis de la

manière suivante: vingt pour cent du coût total au prorata des quotités des propriétaires dans l'immeuble et quatre-vingts pour cent du coût total suivant les relevés des compteurs de calories relevés faits par le gérant.

#### ARTICLE SEPTANTE-TROISIÈME-BIS.

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

#### SECTION VIII - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

##### ARTICLE SEPTANTE-QUATRIÈME.

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre, à nommer de commun accord et à défaut d'accord, à nommer à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Bruxelles.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à majorité des deux/tiers des voix. Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes sont soumises au tribunaux compétents. 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 cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, y compris les locataires. En conséquence, ce règlement devra, ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils seront d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résultent.

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.

##### ENGAGEMENT.

Le promoteur, à dite qualité, s'engage, vis-à-vis des futurs propriétaires, copropriétaires ou ayants droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble, à mener la construction et l'achèvement de celui-ci en tant que parties communes, à bonne fin, même si l'un d'eux venait à faire défaut.

RESIDENCE " LE STUYV MEERG "

Avenue de l'Opale, 138-140 à Schaerbeek.

DIVISION DE L'IMMEUBLE EN QUOTITES.

10.000 ièmes.  
PROPRIETE -- Immeuble.

Rez-de-chaussée :

BLOC I :	R-1 : rez-de-chaussée à droite devant : R-2 : rez-de-chaussée à gauche devant : R-3 : rez-de-chaussée à gauche derrière :	113/10.000 ièmes 110/10.000 ièmes 234/10.000 ièmes
BLOC II :	R-4 : rez-de-chaussée à gauche, côté droit-devant R-5 : rez-de-chaussée à gauche, côté gauche-devant R-6 : rez-de-chaussée à gauche, côté gauche-derrière	173/10.000 ièmes 105/10.000 ièmes 153/10.000 ièmes

Premier étage :

BLOC I :	A-1: à droite, côté droit : ( 2 chambres ) B-1: à droite, côté gauche : ( 3 chambres ) C-1: centre ( 2 chambres )	243/10.000 ièmes 272/10.000 ièmes 208/10.000 ièmes
PROJET :	D-1: à gauche, côté droit ( 3 chambres ) E-1: à gauche, côté gauche ( 2 chambres )	272/10.000 ièmes 243/10.000 ièmes

Deuxième étage :

BLOC I :	A-2: à droite, côté droit : ( 2 chambres ) B-2: à droite: côté gauche : ( 3 chambres ) C-2: centre ( 2 chambres )	243/10.000 ièmes 272/10.000 ièmes 208/10.000 ièmes
BLOC II :	D-2: à gauche, côté droit ( 3 chambres ) E-2: à gauche, côté gauche ( 2 chambres )	272/10.000 ièmes 243/10.000 ièmes

Troisième étage :

BLOC I :	A-3: à droite, côté droit : ( 2 chambres ) B-3: à droite, côté gauche : ( 3 chambres ) C-3: centre : ( 2 chambres )	243/10.000 ièmes 272/10.000 ièmes 208/10.000 ièmes
BLOC II :	D-3: à gauche, côté droit ( 3 chambres ) E-3: à gauche, côté gauche ( 2 chambres )	272/10.000 ièmes 243/10.000 ièmes

Quatrième étage :

PROJET :	A-4: à droite, côté droit : ( 2 chambres ) B-4: à droite, côté gauche : ( 3 chambres ) C-4: centre ( 2 chambres )	243/10.000 ièmes 272/10.000 ièmes 208/10.000 ièmes
BLOC II :	D-4: à gauche, côté droit ( 3 chambres ) E-4: à gauche, côté gauche ( 2 chambres )	272/10.000 ièmes 243/10.000 ièmes

Cinquième étage :

BLOC I :	A-5: à droite, côté droit : ( 2 chambres ) B-5: à droite, côté gauche : ( 3 chambres ) C-5: centre ( 2 chambres )	243/10.000 ièmes 272/10.000 ièmes 208/10.000 ièmes
BLOC II :	D-5: à gauche, côté droit ( 3 chambres ) E-5: à gauche, côté gauche ( 2 chambres )	272/10.000 ièmes 243/10.000 ièmes

Sixième étage :

BLOC I :	A-6: à droite, côté droit ( 3 chambres ) B-6: à droite, côté gauche ( 2 chambres ) C-6: centre ( 2 chambres )	272/10.000 ièmes 243/10.000 ièmes 208/10.000 ièmes
----------	---	--

BLOC II :	D-6: à gauche, côté droit ( 3 chambres )	272/10.000 ièmes
	E-6: à gauche, côté gauche ( 2 chambres )	243/10.000 ièmes
<u>Septième étage :</u>		
BLOC I :	A-7: à droite, côté droit ( 2 chambres )	243/10.000 ièmes
	B-7: à droite, côté gauche ( 3 chambres )	272/10.000 ièmes
	C-7: centre ( 1 chambre )	195/10.000 ièmes
BLOC III :	D-7: à gauche, côté droit ( 2 chambres )	224/10.000 ièmes
	E-7: à gauche, côté gauche ( 3 chambres )	251/10.000 ièmes
<u>Huitième étage :</u>		
BLOC I :	A-8: à droite, côté droit ( 2 chambres )	235/10.000 ièmes
	B-8: à droite, côté gauche ( 3 chambres )	264/10.000 ièmes
Ensemble : dix-mille /dix-millièmes		10.000/10.000 ièmes

Saint-Josse-ten-Noode, le 3 avril 1962.  
 L'architecte: Immatriculé Brabant n°184  
 L. CANTIAERTS.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, le comparant, ès dite qualité, fait élection de domicile en son siège social sus-indiqué, tous les propriétaires ultérieurs seront censés avoir élu domicile dans l'immeuble objet des présentes.

Dont acte.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Lecture faite, le comparant, ès dite qualité, a signé avec nous, notaire,

( suivent les signatures ).

Enregistré à Saint-Josse-ten-Noode, (A.C. et Succ.)  
le onze avril mil neuf cent soixante-deux. Volume 627,  
folio 22, case 5, dix-sept rôles, quinze renvois. Reçu  
cent francs. Le receveur (signé) W. LIBOTON.

Tenus pour nuls :  
vingt-trois lignes  
entières et treize  
mots.