

L'an mil neuf cent soixante-quatre

Le trente-un mars.

A Saint-Josse-ten-Noode, en l'étude.

Devant Maître José VAN DEN EYNDE, Notaire, résident à Saint-Josse-ten-Noode.

A COMPARU:

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

Constitué par acte avenant devant le Notaire Armand Wyffels, à Bruxelles, le quatorze mars mil neuf cent cinquante-six, publié aux Annexes du Moniteur 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 DRAPS, entrepreneur, époux de Dame Léonor-LOPEZ-GARCIA, demeurant à Bruxelles, deuxième district, avenue des Croix du Fou, numéro 199/a.

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 Statuts.

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

EXPOSE PRELIMINAIRE.

I-La dite Société de Personnes à Responsabilité limitée "ETUDES ET CONSTRUCTIONS JEAN DRAPS" a acquis les terrains ci-après décrits:

COMMUNE DE SCHAEERBEEK.

a) lots 514-515 -

Une parcelle de terrain sise à front de l'avenue de l'Emeraude où, suivant mesurage, elle développe une façade de quinze mètres et contient en superficie quatre ares nonante-neuf centiares cinquante dixmillièmes, cadastrée ou l'ayant été section C numéro 95/h/6, tenant à Monsieur Gustave Morael, Commission d'Assistance Publique de Bruxelles et Monsieur André Buysse.

-aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique et définitive, clôturé par le Notaire Pierre Pilscoort, de résidence à Bruxelles, le vingt-neuf juillet mil neuf cent soixante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept septembre mil neuf cent soixante-trois, volume 5709 numéro 7.

-de "La Commission d'Assistance Publique de la Ville de Bruxelles" ayant ses bureaux à Bruxelles, rue Haute numéro 298/a.

Ce bien appartenant en pleine propriété et de libre disposition à la dite Commission d'Assistance Publique de Bruxelles, par une possession publique, paisible et non

juillet.

interrompue, à titre de propriétaire, de trente et plus d'années.

b) - Une parcelle de terrain sise à front de l'avenue de l'Émeraude, à Schaerbeek - sur laquelle parcelle est érigée une maison de rentier, cotée 66 - où elle développe une façade de six mètres, contenant en superficie d'après titres, un are nonante-six centiares trente-cinq dixmilli-ares, cadastrée ou l'ayant été sous la section C numéro 95/v/2, pour un are nonante-six centiares, tenant aux Hospices de Bruxelles.

- aux termes d'un acte de vente reçu par nous Notaire José Van den Eynde, soussigné, en date du trente-un mars mil neuf cent soixante-quatre.

- lequel acte sera transcrit en même temps que les présentes;

- de Monsieur André Charles Sylvain Albert Buysse, sans profession, demeurant à Schaerbeek, avenue de l'Émeraude, 66; époux de Dame Angèle Marie Demaure, avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de biens, aux termes du contrat de mariage reçu par le Notaire Albert Tyman, résident à Gand, le douze mars mil neuf cent trente-un.

- la parcelle de terrain et la maison de rentier, appartenant en propre à Monsieur André Charles Sylvain Albert Buysse, prénommé, pour les avoir acquises en son nom personnel et en emploi de deniers lui propres, pour les avoir recueillies dans la succession de sa grand-mère

- aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire René Van Beneden, ayant résidé à Schaerbeek, le six mars mil neuf cent trente-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatorze du même mois, volume 2276 numéro 11;

- de Monsieur Gaston Jules Carpentier, sous-chef de bureau au Ministère et de son épouse Madame Marguerite Louise Augusta Rolin, sans profession, demeurant ensemble à Schaerbeek, 66, avenue de l'Émeraude.

c) lot 510 du lotissement général

Un terrain à bâtir situé à front de l'avenue de l'Émeraude, à Schaerbeek, où il présente une façade de sept mètres quarante centimètres, ayant une superficie, d'après mesurage, de un are trente-neuf centiares quatre dixmilli-ares, cadastré section C partie du numéro 95/p/6.

d) lot 511 du lotissement général

Un terrain à bâtir situé à front de l'avenue de l'Émeraude, à Schaerbeek, où il présente une façade de sept mètres et demi, ayant une superficie, d'après mesurage, de un are quatre-vingts centiares nonante-trois dixmilli-ares, cadastré section C partie du numéro 95/p/6.

e) lot 512 du lotissement général

Un terrain à bâtir situé à front de l'avenue de l'Émeraude, à Schaerbeek, où il présente une façade de sept mètres et demi, ayant une superficie, d'après mesurage, de deux ares vingt-un centiares, vingt-un dixmillièmes, cadastré section C partie du numéro 95/p/6.

-aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique et définitive clôturé par les Notaires Albert Raucq, Roger Dekoster et François Collet, à Bruxelles, le neuf septembre mil neuf cent soixante-trois, transcrit au troisième Bureau des hypothèques à Bruxelles le six novembre mil neuf cent soixante-trois, volume 5730 numéro 1.

-de la Commission d'Assistance Publique de Bruxelles, établie à Bruxelles, 298A, rue Haute.

Ces trois biens décrits sub c) d) et e) appartenant en pleine propriété et de libre disposition à la dite Commission d'Assistance Publique de Bruxelles, par une possession publique, paisible et non interrompue, à titre de propriétaire, de trente et plus d'années.

II- La susdite Société de personnes à responsabilité limitée "ETUDES ET CONSTRUCTIONS JEAN DRAPS" comparante, par l'organe de son gérant, a décidé sur les terrains ci-après décrits, des boxes de garages individuels.

III- Désirant opérer, la division horizontale et verticale de la propriété, le comparant, agissant à titre qualifié, a décidé de placer les boxes de garages sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.

ACTE DE BASE.

Cet exposé fait, le comparant, nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer les boxes de garages, dont la description suit, sous le régime de la copropriété 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.

Les boxes de garages sont à ériger:

- six boxes de garages, au rez-de-chaussée du bloc 1, immeuble à appartements multiples à ériger à Schaerbeek, avenue de l'Émeraude, 62, dénommé "RESIDENCE ÉMERAUDE"
- huit boxes de garages au rez-de-chaussée du bloc 2, immeuble à appartements multiples à ériger à Schaerbeek, avenue de l'Émeraude, 64, dénommé "RESIDENCE ÉMERAUDE"
- sept boxes de garages au rez-de-chaussée du bloc 3, immeuble à appartements multiples à ériger à Schaerbeek, avenue de l'Émeraude, 66, dénommé "RESIDENCE ÉMERAUDE"
- Huit boxes de garages sur le terrain de fond donnant par une entrée carrossable, bloc 1, à l'avenue de l'Émeraude, où il sera construit un immeuble à appartements multiples, dénommé "RESIDENCE ÉMERAUDE" côté à la dite avenue numéros 62, 64 et 66.

Ces boxes de garages comporteront un rez-de-chaussée

sans étage, le tout sera érigé sur les parcelles de terrains ci-après décrites sous les lots 1, 3, 7 et 6 du plan de mesurage et dont l'origine de propriété a été établie dans l'exposé préliminaire.

COFFRINE DE SCHAEERBECK.

1°- Dans un immeuble à appartements multiples à ériger à Schaerbeek, avenue de l'Immeuble Émeraude, numéros 62, 64 et 66, au niveau du rez-de-chaussée, des blocs 1, 2 et 3, dénommé "RESIDENCE ÉMERAUDE"

- lots 1, 3 et 4 du plan de mesurage ci-après relaté;
2°- Un terrain de fond, situé derrière l'immeuble à appartements multiples, à ériger à Schaerbeek, avenue de l'Immeuble Émeraude, numéros 62, 64 et 66, blocs 1, 2 et 3, dénommé "RESIDENCE ÉMERAUDE"

Ce terrain de fond cadastré ou l'ayant été section C partie des numéros 95/h/6, 95/v/2 et 95/p/6 et contenant en superficie, d'après mesurage, cinq ares quatre-vingt-quatre centiares, trente-quatre dixmillièmes.

MESURAGE.

Tels que les biens précédents ont été mesurés par le géomètre-expert immobilier, Monsieur Etienne Braun de Ter Meer, demeurant à Wesambeek-Opheem, chaussée de Malinas, numéro 4, qui en a dressé un plan avec procès-verbal de mesure, en date du vingt-trois mars mil neuf cent soixante-quatre.

- où le terrain décrit est figuré sous les lots 5, 6 et 7, - lequel plan demeurera annexé aux présentes.

CONDITIONS GENERALES ET SPECIALES.

I- Le procès-verbal d'adjudication publique et définitive clôturé par le dit Notaire Pierre Pissocort, à Bruxelles en date du vingt-neuf juillet mil neuf cent soixante-trois, contient les clauses et stipulations, ci-après littéralement reproduites, à savoir:

- "
" 7/ Article 14- L'article quatorze est modifié comme
" suit: et caetera
" Le dernier paragraphe de cet article est complété comme suit:
" En aucun cas, il ne pourra être déposé de matériaux, broyeurs, machines et caetera sur les trottoirs placés devant les terrains appartenant à la venderesse."
" 8/ Article 15- et caetera.....
" 11/ Il est interdit aux acquéreurs de construire avant d'avoir obtenu la délimitation du terrain.
" 12/ A titre de servitude grevant les lots 514 et 515 avenue de l'Émeraude à Schaerbeek, 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 ces terrains ou dans les bâtiments qui

7 3-bis
renvoi

7 3 3-
renvoi

5

"y seront construits, aucun commerce, industrie, commerce-
industrie ou négoce qui sont de nature à incommoder les
voisins par l'insalubrité ou autrement, notamment au-
cun dépôt, magasin ou débit de houille ou de chaux, au-
cun débit de boisson et en général, aucune des indus-
tries mentionnées au tableau de classement annexé à
l'arrêté du Régent du onze février mil neuf cent quaran-
te-six et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci."
II- L'acte de vente reçu par le Notaire José Van den Eynde,
soussigné, en date du
ci-dessus relaté, contient les clauses et stipulations
ci-après littéralement reproduites, à savoir:
" Conditions.

"
" Conformément à l'acte susvisé du Notaire Bombeck, à Bru-
xelles, en date du deux août mil neuf cent vingt-huit,
l'acquéreur s'interdit, pour lui et ses ayants-droit,
le droit d'établir sur le lot précité, ou dans les bâti-
ments qui y seront construits, aucun commerce, industrie
ou négoce, qui sont de nature à incommoder les voisins
par insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt,
magasin ou débit de houille ou de chaux, aucun débit de
boisson, et en général aucune des industries mention-
nées au tableau de classement annexé à l'arrêté royal
du trente-un mai mil huit cent quatre-vingt-sept, et
aux arrêtés qui ont modifié celui-ci.
Il est stipulé que l'acquéreur sera subrogé aux droits
et obligations des vendeurs, tels qu'ils résultent d'
une convention verbale existant entre ces derniers et
la société "Publica" et relative à la location des
pignons de l'immeuble vendu aux fins de la publicité,
laquelle convention l'acquéreur déclare bien connaître.
III- Le procès-verbal d'adjudication publique et défini-
tive clôturé par les Notaires Albert Rancq, Roger Dekoster
et François Collet, à Bruxelles, le neuf septembre mil
neuf cent soixante-trois, contient les clauses et stipula-
tions, ci-après littéralement reproduites, à savoir:
" Première annexe:-

"
" 11. Il est interdit aux acquéreurs de construire avant
d'avoir obtenu la délimitation du terrain.
" 12. A titre de servitude grevant les terrains à vendre,
pour l'usage et l'utilité des terrains voisins restant
appartenir à la vendeuse et situés dans le quartier
les acquéreurs s'interdisent pour eux et leurs ayants-
droit, le droit d'établir sur ces terrains ou dans les
bâtiments qui y seront construits, aucun commerce, in-
dustrie, commerce-industrie ou négoce qui sont de nature
à incommoder les voisins par l'insalubrité ou autre-
ment, notamment aucun dépôt, magasin ou débit de houille
ou de chaux, aucun débit de ~~boisson~~ boisson et en général,

" aucune des industries mentionnées au tableau de classe-
" ment annexé à l'arrêté du Régent du 11 février 1946 et
" aux arrêtés qui ont modifié celui-ci.
" 13. Les acquéreurs seront tenus de respecter les condi-
" tions de bâtisse et prescriptions urbanistiques mention-
" nées dans l'annexe et au plan de lotissement.
" Ces prescriptions ne dispensent pas les acquéreurs de
" solliciter et d'obtenir des autorités compétentes
" l'autorisation de bâtir et de réaliser leur projet de
" bâtisse. Ils s'engagent à se conformer en cette matière
" à la réglementation existante au moment où ils construi-
" ront et à n'entreprendre aucune action de ce chef contre
" la vendeuse."

DECLARATION DE DIVISION DES BOXES DE GARAGES.

En vue d'opérations juridiques, le comparant déclare di-
viser ces boxes de garages à savoir:

-le rez-de-chaussée:- en vingt-neuf boxes de garages
individuels, chacun de ces boxes de garages devant consti-
tuer une propriété distincte, avec comme accessoires, une
fraction des parties communes qui seront d'un usage com-
mun à ces diverses propriétés.

A cet effet, le comparant, agissant en dite qualité, a
fait dresser par les soins de Monsieur Léon Cammaerts,
architecte, à Wessebeek-Opham, avenue Van sever, numéro 3:
1° en date du quatre janvier mil neuf cent soixante-
quatre, un plan de détail numéroté 2

2° Une note énumérative des parties communes, lesquel-
les sont divisées en millièmes, dressée à la date du dix-
huit mars mil neuf cent soixante-quatre.

3° Une note portant la dénomination des boxes de ga-
rages et la répartition en millièmes entre eux, dressée
à la date du dix-huit mars mil neuf cent soixante-quatre.

Ce plan approuvé par le Service des bâtisses de la
Commune de Schaerbeek, le sept février mil neuf cent soi-
xante-quatre, ordonnance numéro Division C-Bureau D-
306/B-75/62 à 66/T.V.

Ce plan consistant en: le rez-de-chaussée de l'immeu-
ble à appartements multiples à construire, avenue de
l'Emeraude, 62 à 66 à Schaerbeek, dénommé "RESIDENCE EME-
RAUDE "

Le ~~permis~~ permis de bâtir est resté annexé à un acte
de base de notre ministère en date de ce jour, le trente-
un mars mil neuf cent soixante-quatre.

Ce plan, 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, revê-
tus de la mention d'annexes et demeureront ci-annexés.

Il en résulte que les vingt-neuf boxes de garages
se composent d'un rez-de-chaussée 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 co-propriété ci-après.

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

Dans l'acte de base reçu par nous Notaire soussigné, en date du trente-un mars mil neuf cent soixante-quatre, portant le règlement de co-propriété et le statut immobilier de l'immeuble à appartements multiples, dénommé "RESIDENCE EMERAUDE", avenue de l'Émeraude, numéros 62 à 66 inclus à Schaerbeek, par la société de personnes à responsabilité limitée "ETIENNES ET CONSTRUCTIONS JEAN DRAPS" il a été stipulé, ce qui suit, ici reproduit textuellement:

" CONSTITUTION DE SERVITUDES.

" Le comparant, agissant en dite qualité, nous a requis

" d'acter ce qui suit:

" La société de personnes à responsabilité limitée "ETIENNES ET CONSTRUCTIONS JEAN DRAPS" concède par les présentes:

" Tant au profit des autres terrains restant lui apparten-

" nir, situés tant à front de l'avenue de l'Émeraude que

" derrière l'immeuble à construire à Schaerbeek à front

" de l'avenue de l'Émeraude et, destinés à la construction

" d'immeubles à appartements multiples, figurés sous les

" lots 3, 3/bis et 4; des boxes de garages figurés sous

" les lots 1, 3, 3/bis, 4, 5 et 6 et, un local vélos fi-

" guré sous le lot 7 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, à

" vélo, à moto ou en voiture, aux boxes de garages et au lo-

" cal vélos, à construire à la charge du fonds figuré sur

" le dit plan de mesurage, sous le lot 2-étant l'entrée

" carrossable du bloc 1, de l'immeuble à construire, ave-

" nue de l'Émeraude, 62 à Schaerbeek.

" - une même servitude de passage est concédée, à la char-

" ge du fonds figuré sur le dit plan de mesurage, sous le

" lot 5, étant la cour intérieure.

" Ces droits de passages s'étendant sur toute la super-

" ficie des lots 2 et 5 susénoncés.

" 2°-le droit d'établir à ses frais en sous-sol de cet-

" te entrée carrossable, avec accès au par-de-chaussée, une

" fosse pour y installer le compteur à eau pour tous les

" boxes de garages et le local vélos.

" 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 y installer le

" compteur électrique pour tous les boxes de garages et

Renillet.

" le local vélos.
" -ce placard ne pourra pas avoir plus d'un mètre de lar-
" geur, deux mètres de hauteur et quarante centimètres de
" profondeur. L'emplacement de la fosse pour le compteur
" à eau et le placard pour le compteur électrique, sont
" indiqués au plan de détail numéro deux, dressé par Mon-
" sieur Léon Cammaerts, architecte de l'immeuble, comme ci-
" dessus relaté.

" Les servitudes de passages ci-dessus concédées s'ex-
" erceront gratuitement et à perpétuité, pour en jouir
" dès ce jour, tant par les futurs propriétaires ou loca-
" taires de l'immeuble à construire à Schaerbeek, à front
" de l'avenue de l'Émeraude, 62 à 66 inclus, les boxes de
" garages et le local vélos.

" L'entretien et le nettoyage du local vélos, lot 7, y
" compris toutes les réparations tant grosses que loca-
" tives incombant exclusivement aux propriétaires d'ap-
" partements de l'immeuble, bloc 1, bloc 2 et bloc 3, avenue
" de l'Émeraude, 62 à 66 inclus, 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 5, et du trottoir
" à rue, dans son entièreté, incombent exclusivement aux
" propriétaires des boxes de garages à construire.

" Les servitudes comprendront en outre, le droit de pla-
" cer toutes canalisations pour l'évacuation des eaux
" pluviales et résiduelles, les canalisations du gaz, de
" l'électricité et du chauffage central et en général
" pour toutes les canalisations à y établir dans l'in-
" térêt et la nécessité des propriétaires.

" Il est défendu d'employer l'entrée carrossable, lot 2,
" et la cour, lot 5, comme place de jeu ou de récréation;
" ces lieux devront rester entièrement libres d'accès
" de telle sorte qu'aucun objet ne pourra y être placé
" ou entreposé. "

REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ.

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 ~~sont~~ gérées seront gérées et administrées, de
fixer la part contributive de chacun des copropriétaires
dans les dépenses communes, le comparant à établi un
règlement de co-propriété, lequel sera obligatoire pour
tous ceux qui seront propriétaires, co-propriétaires ou

1
2
3
4
5
6

ayants-droit d'une partie quelconque des boxes de garages.
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 des boxes de garages réglant
tout ce qui concerne la division de la propriété, la
conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruc-
tion des boxes de garages.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en ré-
sultier 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
des boxes de garages.

ARTICLE DEUXIEME.

Il est en outre arrêté pour valoir entre parties et
leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règle-
ment d'ordre intérieur relatif à la jouissance des boxes
de garages et aux détails et rapports entre occupants,
lequel règlement n'est pas de statut réel et sus-
ceptible de modifications dans les conditions qu'il in-
dicque. 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
des boxes de garages.

ARTICLE TROISIEME.

Le statut réel des boxes de garages et le règlement
d'ordre intérieur forment le règlement de co-propriété.

CHAPITRE SECOND.

Statut des boxes de garages.

SECTION I- Co-propriété indivise et propriété privative.

ARTICLE QUATRIEME.

L'immeuble comporte les parties privatives dont chaque
propriétaire aura la propriété privative et des parties
communes dont la propriété appartiendra indivisément à
tous les propriétaires, chacun pour une fraction. Les par-
ties privatives sont dénommées "Boxes de garages"

ARTICLE CINQUIEME.

Les parties communes sont divisées en fractions attribu-
ées aux boxes de garages dans la proportion des valeurs
respectives de ces éléments privatifs. - Achèvement décalé

ARTICLE SIXIEME.

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

boxes de
Frais
partition
les
générale
quelconques
au pro
boxes de
achevés ou
en tenant
de leurs
respec-
en attendant
ement de
boxes de
approuvé.

feuillet.

10
dans les parties communes.

Lot 1 du plan de mesurage dressé par Monsieur Etienne Braun de Ter Meeren, sus-énoncé.

Bloc 1.-

Dans un immeuble à appartements multiples à ériger:
a) à front de l'avenue de l'Emeraude, numéro 62 à Schaerbeek, dénommé "RESIDENCE EMERAUDE", au niveau du rez-de-chaussée:

- deux boxes de garages numérotés de droite à gauche- vu de face- G-un et G-deux.

b) face à la cour et à gauche de l'entrée carrossable de l'avenue de l'Emeraude, 62- la cour figurée sous le lot 5 du plan de mesurage sus-énoncé- au niveau du rez-de-chaussée:

- quatre boxes de garages numérotés de gauche à droite- face à l'entrée carrossable de l'avenue de l'Emeraude, 62 à Schaerbeek- G-trois, G-quatre, G-cinq et G-six.

Lot 6 du plan de mesurage dressé par Monsieur Etienne Braun de Ter Meeren, sus-énoncé.

- huit boxes de garages, sans étage, à ériger sur le lot 6 du plan de mesurage sus-énoncé, à l'intérieur de la cour- face à l'entrée carrossable de la "RESIDENCE EMERAUDE", avenue de l'Emeraude, 62 à 66, à Schaerbeek, numérotés de gauche à droite- vu de face- G- sept, G-huit, G-neuf, G-dix, G-onze, G-douze, G-treize et G-quatorze.

Lot 3⁷ du plan de mesurage dressé par Monsieur Etienne Braun de Ter Meeren, sus-énoncé.

Bloc 2.-

Dans un immeuble à appartements multiples à ériger:
a) à front de l'avenue de l'Emeraude, numéro 64 à Schaerbeek, dénommé "RESIDENCE EMERAUDE", au niveau du rez-de-chaussée:

- trois boxes de garages numérotés de gauche à droite- vu de face- G-quinze, G-vingt-deux et G-vingt-un.

b) face à la cour et à droite de l'entrée carrossable de l'avenue de l'Emeraude, 62- cour figurée sous le lot 5 du plan de mesurage sus-énoncé- au niveau du rez-de-chaussée:

- cinq boxes de garages numérotés de gauche à droite- face à l'entrée carrossable de l'avenue de l'Emeraude, 62, à Schaerbeek, G-seize, G-dix-sept, G-dix-huit, G-dix-neuf, G-vingt.

Lot 4 du plan de mesurage dressé par Monsieur Etienne Braun de Ter Meeren, sus-énoncé.

Bloc 3.-

Dans un immeuble à appartements multiples à ériger:
a) à front de l'avenue de l'Emeraude, numéro 66 à Schaerbeek, dénommé "RESIDENCE EMERAUDE" au niveau du

7 et 3-bi
renvoi a

rez-de-chaussée:

- trois boxes de garages numérotés de gauche à droite-vu de face- G-vingt-quatre, G-vingt-trois et G-vingt-neuf.

b) face à la cour et à droite de l'entrée ~~entre~~ carrossable de l'avenue de l'Émeraude, 62-cour figurée sous le lot 5 du plan de mesurage susénoncé-au niveau du rez-de-chaussée:

- quatre boxes de garages numérotés de gauche à droite-face à l'entrée carrossable de l'avenue de l'Émeraude, 62, à Schaerbeek, G-vingt-cinq, G-vingt-six, G-vingt-sept et G-vingt-huit.

Lot 1 du plan de mesurage susénoncé:

Chaque box de garage, au niveau du rez-de-chaussée dans un immeuble à appartements multiples à ériger, avenue de l'Émeraude, 62 à Schaerbeek-bloc 1- "RESIDENCE EMERAUDE", désigné G-un à G-six inclus, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Un rez-de-chaussée avec toute la surface du garage, une porte basculante et les compteurs d'eau et d'électricité de passage.

b) en copropriété et indivision forcée:

Chacun des deux boxes de garages désignés G-un et G-deux, les trente/millièmes des parties communes, soit pour l'ensemble des deux boxes de garages, les soixante/millièmes.....

60/1.000

Le box de garage désigné G-trois les trente-huit/millièmes des parties communes.....

38/1.000

Le box de garage désigné G-quatre les quarante/millièmes des parties communes..

40/1.000

Chacun des deux boxes de garages désignés G-cinq et G-six, les vingt-trois/millièmes des parties communes, soit pour l'ensemble des deux boxes de garages, les quarante-six/millièmes

46/1.000

Lot 6 du plan de mesurage susénoncé.

Chaque box de garage, à l'intérieur de la cour-face à l'entrée carrossable de la "RESIDENCE EMERAUDE", avenue de l'Émeraude, 62 à 66 à Schaerbeek, numérotée de gauche à droite-vu de face- G-sept à G-quatorze inclus, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Un rez-de-chaussée avec toute la surface du garage, une porte basculante et les compteurs d'eau et d'électricité de passage.

b) en copropriété et indivision forcée:

Chacun des boxes de garages désignés G-sept, G-huit, G-neuf, G-dix et G-onze, les quarante-cinq/millièmes des parties

à reporter:

184/1.000

Guillet.

7 et 3-bis
renvoi approuvé

à reporter:	184/1.000
communes soit pour l'ensemble des cinq boxes de garages, les deux cent vingt- cinq/millièmes	225/1.000
Le box de garage désigné G-douze, les quarante-quatre/millièmes des par- ties communes.....	44/1.000
Le box de garage désigné G-treize, les quarante-deux/millièmes des par- ties communes	42/1.000
Le box de garage désigné G-quator- ze, les trente-trois/millièmes des par- ties communes	33/1.000
<u>Lot 2^o du plan de mesurage susénoncé.</u>	
Chaque box de garage, au niveau du rez-de-chaussée dans un immeuble à appartements multiples à ériger, ave- nue de l'Emeraude, 64 à Schaerbeek, bloc 2- "RESIDENCE EMERAUDE" désigné G-quinze à G-vingt-deux inclus, compre- nant:	
a) en propriété privative et exclusive un rez-de-chaussée avec toute la surface du garage, une porte basculante et les compteurs d'eau et d'électrici- té de passage.	
b) en copropriété et indivision for- cée:	
Chacun des boxes de garages désignés G-quinze et G-dix-sept, les vingt-sept/ millièmes des parties communes, soit pour l'ensemble des deux boxes de ga- rages, les cinquante-quatre/millièmes	54/1.000
Chacun des deux boxes de garages désignés G-seize et G-dix-huit, les vingt-six/millièmes des parties commu- nes, soit pour l'ensemble des deux bo- xes de garages, les cinquante-deux/ millièmes	52/1.000
Le box de garage désigné G-dix- neuf, les quarante-deux/millièmes des parties communes.....	42/1.000
Le box de garage désigné G-vingt, les trente-quatre/millièmes des par- ties communes.....	34/1.000
Chacun des deux boxes de garages désignés G-vingt-un et G-vingt-deux les trente/millièmes des parties com- munes, soit pour l'ensemble des deux à reporter:	710/1.000

communes soit pour l'ensemble des cinq
boîtes de garage, les deux sont vingt-
cinq/millimètres

184/1.000

Le boîte de garage désigné 3 deux,
les quarante-quatre/millimètres des par-
ties communes

225/1.000

Le boîte de garage désigné 6-vingt-cinq,
les quarante-deux/millimètres des par-
ties communes

44/1.000

Le boîte de garage désigné 6-vingt-cinq,
les trente-deux/millimètres des par-
ties communes

42/1.000

Le boîte de garage désigné 6-vingt-cinq,
les trente-deux/millimètres des par-
ties communes

33/1.000

Chaque boîte de garage, de l'ensemble de
ces-dernières dans un ensemble à
appartenance individuelle, à désigner, par
une de 1. l'ensemble et à désigner, par
une de 2. l'ensemble, l'ensemble désigné
C-vingt-cinq à l'ensemble, l'ensemble, l'ensemble

si en vue de l'ensemble de l'ensemble
de l'ensemble de l'ensemble de l'ensemble
de l'ensemble de l'ensemble de l'ensemble
et les compléments de l'ensemble de l'ensemble
de l'ensemble de l'ensemble de l'ensemble

si en vue de l'ensemble de l'ensemble de l'ensemble
de l'ensemble de l'ensemble de l'ensemble de l'ensemble

Chaque des deux boîtes de garage, désignées
C-vingt-cinq et C-vingt-cinq, l'ensemble de l'ensemble
millimètres des parties communes, soit
pour l'ensemble de l'ensemble de l'ensemble
pages, les cinquante-quatre/millimètres

54/1.000

Chaque des deux boîtes de garage
désignées C-vingt-cinq et C-vingt-cinq, l'ensemble
vingt-cinq/millimètres des parties communes,
soit pour l'ensemble de l'ensemble de l'ensemble
des de garage, les cinquante-deux
millimètres

52/1.000

Le boîte de garage désigné 1. l'ensemble
neuf, les cinquante-deux/millimètres des
parties communes

42/1.000

Le boîte de garage désigné 6-vingt-cinq,
les quarante-quatre/millimètres des par-
ties communes

34/1.000

Chaque des deux boîtes de garage
désignées C-vingt-cinq et C-vingt-cinq,
les trente-deux/millimètres des parties com-
munes, soit pour l'ensemble de l'ensemble
à reporter:

710/1.000

Report:
boxes de garages les soixante/millièmes.
lot 4 du plan de mesurage susénoncé.

710/1.000

60/1.000

Chaque boxe de garage, au niveau du rez-
de chaussée, dans un immeuble à appar-
tements multiples à ériger, avenue de
l'Emeraude, 66 à Scherbroek-bloc 3-

"RESIDENCE EMERAUDE" désigné G-vingt-
trois à G-vingt-neuf inclus, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive

Un rez-de-chaussée avec toute la sur-
face du garage, une porte basculante et
les compteurs d'eau et d'électricité
de passage.

b) en copropriété et indivision forcée

Chacun des boxes de garages désignés

G-vingt-trois, G-vingt-quatre, G-vingt-
huit et G-vingt-neuf, les trente/milli-
èmes des parties communes, soit pour

l'ensemble des quatre boxes de garages
les cent vingt/millièmes

120/1.000

Chacun des deux boxes de garages
désignés G-vingt-cinq et G-vingt-six,
les quarante-deux/millièmes des parties
communes soit pour l'ensemble des deux
boxes de garages les quatre-vingt-

quatre/millièmes

84/1.000

Le boxe de garage désigné G-vingt-
sept, les vingt-six/millièmes des par-
ties communes

26/1.000

Soit pour l'ensemble des vingt-neuf
boxes de garages, total égal à l'unité:
mille/millièmes

1.000/1.000

ARTICLE SEPTIEME. - PARTIES COMMUNES.

Les choses communes des boxes de garages à construire
comportent notamment:

1°-Entrée carrossable avec sa porte basculante à rue.

2°-Le cour intérieure.

3°-Les égouts.

4°-Les canalisations d'eau et d'électricité, gaz ou chauf-
fage.

5°-La toiture des boxes de garages, avec ses descentes
d'eaux pluviales.

6°- les murs de clôture.

7°-Les compteurs électriques et d'eau, de gaz et de chauf-
fage communs.

8°-Le trottoir à rue.

9°-Le local vélos.

10°-Le terrain.

11°-Les fondations.

La présente énumération est énonciative et non pas
limitative.

feuille.

ARTICLE HUITIEME.

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

ARTICLE NEUVIEME.

Chaque propriété privative comprend les parties constitutives d'un box de garage, à l'exclusion des parties communes, et, notamment, le plancher ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les boxes de garages, toutes les canalisations intérieures des boxes de garages et leurs dépendances.

En résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des boxes de garages et leurs dépendances et qui est à leur 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 porte, compteurs particuliers et canalisations particulières, des eaux, gas, électricité et téléphone).

ARTICLE DIXIEME.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son box de garage 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 inconvénients 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'un box de garage de le diviser en plusieurs boxes de garages. Toutefois, le propriétaire de plusieurs boxes de garages contigus 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.

ARTICLE ONZIEME.

Les menus travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux/tiers des voix et sous surveil-

lance 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 des boxes de garages 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 boxes de garages particuliers, des fenêtres et de toutes les parties visibles de la cour et cela même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE TREIZIEME.

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 boxes de garages aux frais et risques et périls des propriétaires respectifs. Les fils et accès ne pourront toutefois pas empiéter la façade de l'immeuble.

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE QUATRIEME.

Un gérant est chargé de la surveillance générale des boxes de garages 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. Un premier gérant sera désigné par le constructeur pour le premier exercice.

ARTICLE CINQUIEME.

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 souveraine maîtresse de l'administration des boxes de garages en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

ARTICLE DIX-HUITIEME.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si deux copropriétaires sont présents, tous les copropriétaires préalablement convoqués. L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions tous les coproprié-

de feuillet.

16
taires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

ARTICLE DIX-NEUVIEME.

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 et les délais prescrits ci-après pour les convocations ces jours, heures et lieu sont constants d'année en année. En de hors 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 des boxes de garages.

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 des boxes de garages.

ARTICLE VINGTIEME.

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-UNIEME.

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 force obligatoire.

ARTICLE VINGT-DEUXIEME.

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 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 a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en leur 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 son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

ARTICLE VINGT-TROISIEME.

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

feuilleton.

18

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

ARTICLE VINGT-QUATRIEME.

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

ARTICLE VINGT-CINQUIEME.

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

ARTICLE VINGT-SIXIEME.

Les délibérations sont prises à la majorité des quotités appartenant dans les boxes de garages 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 des boxes de garage, 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 oeuvre après approbation de l'architecte des boxes de garages, 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 des boxes de garages vu de la cour.

La peinture de tout ce qui est façade intérieure ou de cour, 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-SEPTIEME.

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

ARTICLE VINGT-HUITIEME.

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 délibère 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-NEUVIEME.

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 TRENTIEME.

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 des boxes de garages.

SECTION III. - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES - A. ENTRETIEN ET REPARATIONS.

ARTICLE TRENTE ET UNIEME.

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.

ARTICLE TRENTE-DEUXIEME.

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-TROISIEME.

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

REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

ARTICLE TRENTE-QUATRIEME.

Ces réparations sont décidées par l'assemblée.

REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRA-

NANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION QUICUNQUE.

ARTICLE TRENTE-CINQUIEME.

Ces travaux et réparations devront être demandés par des propriétaires possédant au moins un tiers des voix rattachées aux boxes de garages. Ils ne pourront être

20
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 des boxes de garages si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

ARTICLE TRENTE-SIXIEME.

Les copropriétaires devront donner accès par leurs boxes de garages, 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 une clé de leur box 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 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 précèdent.

B. IMPOTS. - ARTICLE TRENTE-SEPTIEME.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque box de garage privé, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités dans les parties commune des boxes de garages.

ARTICLE TRENTE-HUITIEME.

La responsabilité du fait des boxes de garages (article mille trois cent quatre-vingt-six du Code Civil) et de façon générale toutes les charges des boxes de garages 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-NEUVIEME.

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

C. RECETTES. - ARTICLE QUARANTIEME.

Dans le cas où des recettes communes seraient affectées 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 UNIEME.

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-DEUXIEME.

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE QUARANTE-TROISIEME.

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

ARTICLE QUARANTE-QUATRIEME.

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 créanciers 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-CINQUIEME.

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, 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 générale 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 des boxes de garages, 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 feraient la demande, tous leurs droits dans les boxes de garages, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal civil de la situation des boxes de garages, 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 des experts, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé, un tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital. Si les boxes de garages ne sont pas reconstruits, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

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

ARTICLE QUARANTE-SIXIÈME

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 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 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 TROISIEME - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE QUARANTE-SEPTIEME.

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-HUITIEME.

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 des boxes de garages, 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 des boxes de garages 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 des boxes de garages, 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 des boxes de garages 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-NEUVIEME.

Les travaux de peinture aux époques, tant devant que derrière, 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 des boxes de garages, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que la propriété conserve son aspect de soin et de bon entretien.

ARTICLE CINQUANTIEME.

Si les égouts venaient à être bouchés par le fait du propriétaire il devrait en rétablir le libre écoulement, le tout à ses frais.

SECTION II. - ASPECT.

ARTICLE CINQUANTE ET UNIEME.

Les propriétaires ou leurs occupants ne pourront mettre à leurs portes, ni enseignes, ni réclames, le tout sauf une affiche pour la location ou la vente de de leur boxe de garage.

SECTION III. - ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE CINQUANTE-DEUXIEME.

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois, ni dans la cour ni dans leur boxe de garage.

ARTICLE CINQUANTE-TROISIEME.

Les parties communes notamment les passages et la cour 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, voitures d'enfants et autres véhicules.

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

ARTICLE CINQUANTE-QUATRIEME.

Il ne pourra être fait dans l'entrée carrossable, cour et chemin d'accès ou de passage, aucun travail de ménage, telque brossage de tapis, literies, habits, meubles, et cetera.

ARTICLE CINQUANTE-CINQUIEME.

Il est strictement défendu d'utiliser dans les boîtes de garages, des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords au gaz devront être faits en tuyaux rigides.

ARTICLE CINQUANTE-SIXIEME.

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.

25

SECTION IV. - MORALITE - TRANQUILLITE.

ARTICLE CINQUANTE-SEPTIEME.

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours jouir des boxes de garages bourgeoisement et honnêtement, 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 ; bruit de claxon ; 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 des boxes de garages et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans les boxes de garages 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'influencent pas la bonne réception radiophonique, aucun moteur ne peut être placé dans les boxes de garages, à l'exclusion de ceux qui actionnent les appareils de nettoyage par la vide, le cirage mécanique et ceux des appareils de ménage.

ARTICLE CINQUANTE-HUITIEME.

Les baux consentis par les propriétaires et usufructiers devront contenir l'engagement des locataires de n'exercer à l'intérieur des boxes de garages aucun commerce, aucune industrie, même artisanale, de jouir 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 box de garage ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

ARTICLE CINQUANTE-NEUVIEME.

Les boxes de garages pourront être loués, vendus et échangés librement, sans aucune restriction.

ARTICLE SOIXANTIEME.

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-UNIEME.

Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'

feuillet.

une profession indépendante. Les firmes commerciales ne pourront avoir ni dépôt de marchandises, ni atelier avec machines ou ustensiles bruyants.

ARTICLE SOIXANTE-DEUXIEME.

Il est interdit de faire de la publicité sur les boxes de garages, aucune inscription ne pourra être placée aux portes, et aux murs extérieurs.

ARTICLE SOIXANTE-TROISIEME.

Il ne pourra être établi dans les boxes de garages aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, inflammables ou incommodes, les occupants devront veiller à ce que dans les boxes de garages ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

SECTION VI. - GERANCE.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRIEME.

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

ARTICLE SOIXANTE-CINQUIEME.

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

ARTICLE SOIXANTE-SIXIEME.

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 contraindre les fonds et de les verser à qui de droit.

ARTICLE SOIXANTE-SEPTIEME.

Le gérant veillera au bon entretien général des boxes de garages, toitures, égouts, canalisations.

ARTICLE SOIXANTE-HUITIEME.

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 " Parties Communes " des boxes de garages, le gérant s'adressera directement aux soustraitants intéressés, pour tous les travaux exécutés par eux et pour lesquels leur responsabilité serait engagée, soit leur responsabilité normale d'exécutant, soit la responsabilité décennale. La liste des soustraitants 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 soustraitants.

ARTICLE SOIXANTE-NEUVIEME.

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 ou d'achèvement des boxes de garages.

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 :

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 la première avis adressé au copropriétaire et à défaut de paiement le gérant peut supprimer les services communs pour le box de garage, dont les quotités ne sont pas payées et si ce box de garage est loué, le gérant peut par lettre recommandée adressée au locataire, obliger celui-ci à payer la quotité due par déduction sur le loyer dû au propriétaire récalcitrant; cette clause est censée insérée dans tous les baux de l'immeuble et lie tous les copropriétaires et locataires des boxes de garages.

ARTICLE SEPTANTIEME.

Le gérant seul donne les ordres aux gens de service conformément aux décisions de l'assemblée générale. L'assemblée vote le règlement d'ordre intérieur pour les gens de service.

SECTION VII. - CHARGES COMMUNES.

ARTICLE SEPTANTE-UNIEME.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le statut des boxes de garages, 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 des boxes de garages, 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-DEUXIEME.

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

ARTICLE SEPTANTE-TROISIEME.

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 GENERALES.

ARTICLE SEPTANTE-QUATRIEME.

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives au statut des boxes de garages 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 tribunal compétent. 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 les boxes de garages, 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 propriétaires, occupant ou titulaire d'un droit quelconque, d'une partie quelconque des boxes de garages, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion des boxes de garages, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans la Résidence "Emeraude".

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.

ENGAGEMENT.

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

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, le comparant, ès dite qualité, fait élection de domicile au siège social susindiqué, tous les propriétaires ultérieurs seront censés avoir élu domicile dans le Résidence "Emeraude".

Dont acte.

Fait et passé lieu et date que dessus.

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

Enregistré quingz rôles, sept renvois
à Saint Josse-ten-Noode A.C. et Successions,
le 8 avril 1964
vol 633 folio 68 case 4
Reçu cent francs

Le Receveur,

R. Van der Stricht

en nuls : six
nières,
tres et

et dernier