

L'an mil nouf cent cinquante-sept, le douze février.

Devant le Notaire Paul Wets résidant à Schaerbeek, a comparu

Monsieur Gaston-Léopold-Joseph-Ghislain LEBEAU, expert comptable, né à Viesville (Hainaut) le vingt-neuf octobre mil huit cent cent nonante-neuf, demeurant à Schaerbeek, Boulevard Auguste Reyers n° 35.

Agissant :

A. En nom personnel;

B. En qualité de mandataire de :

1^o son épouse Madame Lucienne-Charlotte-Sidonie LEONARD, sans profession, née à Ensival (Liège) le huit mars mil neuf cent dix-neuf, demeurant avec lui et avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté d'acquêts, suivant contrat de mariage reçu par le Notaire De Bue, ayant résidé à Schaerbeek, le huit septembre mil neuf cent quarante-trois.

2^o Monsieur Hector-Jean-Baptiste-Philomène VANDERPLASSCHEN, Directeur commercial, né à Bruxelles le dix-huit mars mil huit cent nonante et un, et son épouse Madame Jeanne-Joséphine DAUMAS, sans profession, née à Marseille le dix novembre mil huit cent quatre-vingt treize, demeurant ensemble à Schaerbeek, Boulevard Auguste Reyers, 35.

3^o Monsieur Victor-Jean-Charles LEONARD, Directeur commercial, né à Verviers le vingt-cinq mai mil huit cent quatre-vingt-dix, et son épouse Madame Sidonie-Marie-Joseph DORTU, sans profession, née à Ensival (Liège) le vingt-huit mai mil huit cent quatre-vingt-quatorze, demeurant ensemble à Etterbeek, 55, Avenue du Onze Novembre.

4^o Monsieur Pierre-Fernand FRIES, Officier à l'Armée Belge, né à Arlon le dix-neuf août mil neuf cent douze, et son épouse Madame Nathalie-Henriette-Marie-Josée EVWARD, sans profession, née à Neufchâteau le douze septembre mil neuf cent seize, demeurant ensemble à Woluwe-Saint-Lambert, 227, Avenue de Mai.

5^o Monsieur René-Pierre-Joseph-Corneille DE WULF, représentant de commerce, né à Saint-Josse-ten-Noode le vingt-six février mil neuf cent sept, et son épouse Madame Yvonne Adolphine SMETS, sans profession, née à Schaerbeek le dix-huit juillet mil neuf cent neuf, demeurant ensemble à Koekelberg, 19, Place de Bastogne.

6^o Mademoiselle Marcelle-Marguerite-Louise GHISLAIN, professeur, née à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, le vingt-deux juin mil neuf cent, demeurant à Uccle, 449, Chaussée de Néerstalle.

7^o Mademoiselle Edmée-Louise-Virginie GHISLAIN, professeur, née à Bruxelles le vingt-neuf avril mil neuf cent six, demeurant à Uccle, 449, Chaussée de Néerstalle.

8° Monsieur Pinkus WAJNBERG, Directeur commercial, né à Gora Kalwarja, le vingt-six décembre mil neuf cent dix, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Chawa GOLDHECHT, sans profession, née à Gora Kalwarja, le vingt-huit février mil neuf cent treize, demeurant ensemble à Schaerbeek, Boulevard Auguste Reyers, 35.

En vertu des pouvoirs lui conférés aux termes d'une procuration reçue par le Notaire soussigné, le cinq septembre mil neuf cent cinquante-cinq, dont une expédition a été transcrise au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-sept octobre suivant, volume 4590 n° 33.

Lequel comparant, es-dites qualités qu'il agit, préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte, nous a exposé ce qui suit :

A. Aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive, dressé par le Notaire Francis Louveaux à Bruxelles, en date du treize septembre mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le trente octobre suivant, volume 4462 numéro 16, il a été adjugé à :

Monsieur et Madame Gaston-Lebeau-Léonard : neuf cent quinze/trois millièmes indivis du bien ci-après décrit.

Monsieur Gaston Lebeau, en son nom personnel, et en remplacement de deniers propres et de biens apportés par contrat de mariage : cent vingt cinq/trois millièmes indivis de ce bien.

Madame Lucienne Léonard, épouse de Monsieur Gaston Lebeau, pour lui servir de propre à titre de remplacement de biens personnels apportés par elle en mariage : cent nonante/trois millièmes indivis de ce bien.

Monsieur Hector Jean Baptiste Philomène Vanderplasschen et son épouse Madame Jeanne Joséphine Daumas : huit cent quinze/trois millièmes indivis de ce bien.

Monsieur Victor Jean Charles Léonard et son épouse Madame Sidonie Marie Joseph Dortu : quatre cent nonante cinq/trois millièmes indivis de ce bien.

Monsieur Pierre Fernand Fries, et son épouse Madame Nathalie Henriette Marie Josée Evrard : cent nonante/trois millièmes de ce bien.

Monsieur René Pierre Corneille De Wulf, et son épouse Madame Yvonne Adolphine Smets : cent nonante/trois millièmes de ce bien.

Mademoiselle Marcelle Marguerite Louise Ghislain : quarante/trois millièmes indivis de ce bien.

Mademoiselle Edmée Louise Virginie Ghislain : quarante/trois millièmes indivis de ce bien.

COMMUNE DE SCHAERBEEK

Une parcelle de terrain à bâtir sise à front de l'Avenue de l'Emeraude, où elle présente une façade de six mètres cinquante centimètres et a une superficie de deux ares quatre vingts centiares trente deux dix milliares, cadastré ou l'ayant été section C n° 95 R6 partie et 95/2B partie (parcelle 527 du plan général de lotissement de la Commission d'Assistance Publique de Bruxelles), telle que cette parcelle figure au plan dressé le trente juillet mil neuf cent cinquante-quatre par le géomètre-juré, Monsieur Paul Van Campenhout, plan qui est resté annexé au procès-verbal d'adjudication, dont il est question ci-dessus.

Ladite adjudication définitive du treize septembre mil neuf cent cinquante-quatre était faite à la requête de la Commission d'Assistance Publique de la Ville de Bruxelles, laquelle était propriétaire du bien depuis plus de trente ans.

B. Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Wets soussigné le vingt-deux février mil neuf cent cinquante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le deux mars suivant, volume 4640 numéro 13 :

1° Madame Gaston Lebeau-Léonard a vendu trente/trois millièmes du bien ci-dessus décrit.

2° Monsieur et Madame Vanderplasschen-Daumas ont vendu quinze/trois millièmes de ce bien.

3° Monsieur et Madame Léonard-Dortu ont vendu quinze/trois millièmes de ce bien.

4° Monsieur et Madame Fries-Evrard ont vendu trente/trois millièmes de ce bien.

5° Monsieur et Madame De Wulf-Smets ont vendu septante/trois millièmes de ce bien.

Soit ensemble cent soixante/trois millièmes à : Monsieur et Madame Pinkus Wajnberg-Goldhecht ci-dessus plus amplement qualifiés.

A la suite de cette vente, le susdit terrain appartient donc à :

1° Monsieur et Madame Lebeau-Leonard à concurrence de neuf cent quinze/trois millièmes indivis	915/3.000
2° Monsieur Lebeau personnellement à concurrence de cent vingt cinq/trois millièmes indivis	125/3.000
3° Madame Lebeau-Léonard personnellement à concurrence de cent soixante/trois millièmes indivis	160/3.000
4° Monsieur et Madame Vanderplasschen-Daumas à concurrence de huit cents/trois millièmes indivis	800/3.000
5° Monsieur et Madame Léonard-Dortu à concurrence de quatre cent quatre-vingts/trois millièmes indivis	480/3.000
6° Monsieur et Madame Fries-Evrard à concurrence de cent soixante/trois millièmes	160/3.000

7° Monsieur et Madame De Wulf-Smets à concurrence de cent vingt/trois millièmes indivis	120/3.000
8° Mademoiselle Marguerite Ghislain à concurrence de quarante/trois millièmes indivis	40/3.000
9° Mademoiselle Edmée Ghislain à concurrence de quarante/trois millièmes indivis	40/3.000
10° Monsieur et Madame Wajnberg-Goldhecht à concurrence de cent soixante/trois millièmes indivis	160/3.000
Ensemble trois mille/trois millièmes indivis	3.000/3.000

C. Aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Wets sous-signé le vingt-six avril mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le premier juin mil neuf cent cinquante-cinq, volume 4542 n° 6, il a été vendu à :

- 1° Monsieur et Madame Lebeau-Leonard : neuf cent quinze/trois millièmes indivis des biens ci-après décrits.
- 2° Monsieur Gaston Lebeau, en son nom personnel et en remplacement de deniers propres : cent vingt cinq/trois millièmes des dits biens.
- 3° Madame Lebeau-Léonard, pour lui servir de propre à titre de remplacement de biens personnels à concurrence de cent soixante/trois millièmes indivis de ces biens.
- 4° Monsieur et Madame Vanderplasschen-Daumas à concurrence de huit cents/trois millièmes indivis de ces biens.
- 5° Monsieur et Madame Léonard-Dortu à concurrence de quatre cent quatre vingts/trois millièmes indivis de ces biens.
- 6° Monsieur et Madame Fries-Evrard à concurrence de cent soixante/trois millièmes indivis de ces biens.
- 7° Monsieur et Madame De Wulf-Smets à concurrence de cent vingt/trois millièmes indivis de ces biens.
- 8° Mademoiselle Marguerite Ghislain à concurrence de quarante/trois millièmes indivis de ces biens.
- 9° Mademoiselle Edmée Ghislain à concurrence de quarante/trois millièmes indivis de ces biens.
- 10° Monsieur et Madame Wajnberg-Goldhecht à concurrence de cent soixante/trois millièmes indivis de ces biens.

DESCRIPTION DES BIENS - COMMUNE DE SCHAEERBEEK

- angle du Boulevard Auguste Reyers et de l'Avenue de l'Emeraude
- Terrains cadastrés cinquième division - section C n° 95/2 b partie.

1° Lot 538 - du plan général - étant un terrain situé Boulevard Auguste Reyers, où il a une façade de huit mètres quatre vingts centimètres et une superficie d'après mesurage de quatre ares trente-huit centiares nonante quatre dix milliares.

2° Lot 537 du plan général - étant un terrain situé Boulevard Auguste Reyers où il a une façade de sept mètres et une superficie d'après mesurage de trois ares trente quatre centiares quarante-deux dix milliares.

3° Lot 536 du plan général - étant un terrain situé Boulevard Auguste Reyers, où il a une façade de six mètres et une superficie d'après mesurage de deux ares soixante neuf centiaires quarante dix milliares.

4° Lot 523 du plan général - étant un terrain situé à l'angle du Boulevard Auguste Reyers et de l'Avenue de l'Emeraude, où il a des façades respectives de sept mètres et de vingt trois mètres, avec en outre un pan coupé de trois mètres, à l'angle des dites artères et une superficie d'après mesurage de trois ares nonante-huit centiaires vingt-cinq dix milliares.

5° Lot 524 du plan général - étant un terrain situé Avenue de l'Emeraude, où il a une façade de cinq mètres cinquante centimètres et une superficie d'après mesurage de un are dix-neuf centiaires nonante dix milliares.

6° Lot 525 du plan général - étant un terrain situé Avenue de l'Emeraude, où il a une façade de cinq mètres quatre vingts centimètres et une superficie d'après mesurage de un are quarante centiaires nonante-quatre dix milliares.

7° Lot 526 du plan général - étant un terrain situé Avenue de l'Emeraude, où il a une façade de sept mètres cinquante centimètres et une superficie d'après mesurage de trois ares dix-sept centiaires nonante-six dix milliares.

L'ensemble de ces terrains formant un bloc ayant une superficie totale de vingt ares dix-neuf centiaires quatre-vingt-un dix milliares.

Ladite vente, consentie par la Commission d'Assistance Publique de Bruxelles, qui était propriétaire de ces biens depuis plus de trente ans.

CONDITIONS SPECIALES

Il se lit dans le cahier des charges des ventes réalisées par la Commission d'Assistance Publique de Bruxelles, ce qui suit :

" Les acquéreurs ne pourront réclamer à la Commission d'Assistance, " aucune indemnité pour changement d'alignement et de nivellement, ni du " chef d'établissement ou de suppression, d'élargissement ou de rétrécis- " sement des rues ou places décrétés ou existants, et des pans coupés à " l'angle de ces rues ou places.

" Ils devront se conformer, sans recours contre la venderesse, " aux instructions des autorités communales ou autres, quant aux zones de non bâtie, établies par ces autorités.

" Les lots n° 536-537 et 538 et partie du lot n° 523 sont assu- " jettis à une servitude de zone de recul (jardinets) à front du Boule- " vard Auguste Reyers, du pan coupé et partie de l'Avenue de l'Emeraude.

" A titre de servitude grevant les lots précités pour l'usage et " l'utilité des lots voisins, restant appartenir à la venderesse 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, 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 boissons et, en général, aucune des indus-
" tries mentionnées au tableau de classement annexé à l'Arrêté du
" Régent du 11 février 1946 et aux arrêtées qui ont modifié celui-ci.

" Article 11 - Tous les acquéreurs seront tenus de clôturer
" leurs terrains de tous côtés par des murs ou autres constructions
" en maçonnerie. Cette obligation devra être remplie dans le délai
" d'une année à compter de l'adjudication définitive et ce, sous
" peine de 50 frs par jour de retard, au profit de la Commission
" d'Assistance Publique de Bruxelles.

" Il est bien entendu que cette pénalité représente la juste
" indemnité due à la venderesse, du chef de la perte que celle-ci
" éprouvera, par le non accomplissement de l'obligation de se clôturer.

" Les acquéreurs devront se conformer pour la clôture et pour
" les autres constructions à faire, alignements et nivellements, aux
" règlements et ordonnances sur les bâties et aux autres disposi-
" tions prescrites ou à prescrire par l'autorité compétente.

" Ils construiront, à leurs frais, les murs mitoyens à établir
" sur la limite des lots, la moitié de ces frais leur sera restituée
par les futurs acquéreurs ou par les propriétaires des terrains
" joignant, mais sans garantie de la part de la venderesse et sans
" que les acquéreurs puissent réclamer de ce chef aucune indemnité.

" Quant aux murs etcetera....

" Il est interdit aux acquéreurs de construire avant d'avoir
" obtenu la délimitation du lot. "

CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Sur les terrains prédécrits, les propriétaires ont fait construire
un immeuble à appartements multiples, dénommé "LE CLUNY" se compo-
sant de :

- des BLOCS AB et CD, avec entrées à front du Boulevard Auguste
Reyers, se composant d'un sous-sol, d'un rez de chaussée, de sept
étages normaux et d'un étage en retrait sur la façade principale ;
chaque niveau du rez de chaussée et des étages, comportant quatre
appartements. L'étage en retrait du Bloc B se composant de sept
chambres de bonnes, étant partie privative des appartements du bloc A,
correspondant chacune au numérotage ou à la numérotation de leur
niveau, comme indiqué aux plans.

- des BLOCS EF, avec entrée à front de l'Avenue de l'Emeraude
et se composant d'un sous-sol, d'un rez de chaussée, de cinq étages
normaux et d'un étage en retrait sur la façade principale, chaque
niveau du rez de chaussée et des étages comportant deux appartements.

- SOIT EN TOUT QUARANTE-NEUF APPARTEMENTS, avec, comme acces-
soires, leurs caves lettrées et chiffrées suivant leur niveau.

- la rampe d'accès à sens unique, avec entrée et sortie Avenue de l'Emeraude, vers la cour, comportant trente boxes pour automobiles et un box commun pour vélos et motos.

PLANS

Les propriétaires ont confié la réalisation des plans à Monsieur Paul Janssen, architecte, registre provincial Br 1347, demeurant à Schaerbeek, 124 Boulevard Brand Whitlock et à Monsieur Jean Joseph Van den Eng, architecte, registre provincial Br 229, demeurant à Schaerbeek, 426 Boulevard Lambermont.

Ces plans ont été soumis à l'approbation des services publics compétents, en matière de bâtisse.

AUTORISATION DE BATIR

L'autorisation de bâtir a été accordée par le service des bâtisses de la commune de Schaerbeek, le six avril mil neuf cent cinquante-cinq et le neuf novembre mil neuf cent cinquante-cinq, après arrêté d'autorisation de la Direction Générale de l'Urbanisme, daté du vingt-six septembre mil neuf cent cinquante-cinq.

GROS-OEUVRE

L'entreprise du gros-œuvre a été exécutée par "Algemeene Aannemingen v/h Fl. Van den Bulck, naamloze vennootschap, 33, Molenlei à Merksem.

PARACHEVEMENT

Le parachèvement sera exécuté par divers entrepreneurs, soit à forfait, soit à façon, Monsieur Lebeau se réservant la faculté de mettre les matériaux, matériel ou mobilier, à la disposition des dits entrepreneurs.

PROPRIETE

Chacun des quarante-neuf appartements et chacun des trente boxes, tels qu'ils figurent aux plans annexés des architectes, plans qui en donnent description suffisante, sera la propriété privative et exclusive de son propriétaire, avec les accessoires dans les parties communes, dont détails suivent.

TABLEAU DES PARTIES PRIVATIVES ET QUOTE-PART DANS LES PARTIES COMMUNES

Voici le tableau indiquant les dénominations des parties privatives des immeubles, avec la quote part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes :

SOUSS-SOLS - Dans les sous-sols il y aura cinquante et une caves lettrées et chiffrées suivant leur niveau comme suit :

AR, A1, A2, A3, A3bis, A4, A5, A6, A6bis, A7, A8
BR, B1 à B7
CR, C1 à C8
DR, D1 à D8
ER, E1 à E6
FR, F1 à F6

Les caves ne possèdent aucune quote-part dans les parties communes distinctes de celles de l'appartement dont elles sont une dépendance.

BLOC A-B - DIX-SEPT APPARTEMENTS :

A. Rez-de-chaussée : un appartement dénommé AR, avec la cave AR et la chambre de bonne AR - septante/trois millièmes des parties communes 70/3.000 70/3.000

A. Premier et deuxième étages, deux appartements dénommés A1 et A2, avec chacun la cave y afférente et septante-six/trois millièmes des parties communes, soit ensemble cent cinquante-deux/trois millièmes

76/3.000 152/3.000

A. Troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étages, soit cinq appartements A3 à A7, avec chacun la cave et la chambre de bonne, portant aux plans l'indicatif de l'étage et du bloc. Les appartements A3 et A6 disposant chacun d'une seconde cave reprise respectivement aux plans sous les indicatifs A3bis et A6bis, avec chacun quatre vingt/trois millièmes des parties communes, soit ensemble quatre cents/trois millièmes 80.3.000 400/3.000

A. Huitième étage, un appartement dénommé A8, avec la cave A8, la chambre de bonne A8 et septante-un/trois millièmes des parties communes 71.3.000 71/3.000

B. Rez-de-chaussée, premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étages, soit huit appartements BR et B1 à B7, avec chacun, la cave portant au plan l'indicatif du bloc et de son niveau et chacun cinquante/trois millièmes des parties communes, soit ensemble quatre cents/trois millièmes 50/3.000 400/3.000

BLOC CD - DIX-HUIT APPARTEMENTS :

C. Rez-de-chaussée - Un appartement dénommé CR et trente neuf/trois millièmes des parties communes ci 39/3.000 39/3.000

C. Premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étages, soit sept appartements C1 à C7, avec chacun, la cave portant l'indicatif du bloc et de son niveau et chacun quarante-huit/trois millièmes des parties communes, soit ensemble trois cent trente-six/trois millièmes

48/3.000 336/3.000

C. <u>Huitième étage</u> - un appartement dénommé C8 avec cave C8 et trente-neuf/trois millièmes des parties communes	ci	39/3.000	39/3.000
D. <u>Rez-de-chaussée</u> , un appartement dénommé DR, avec cave DR et soixante huit/trois millièmes des parties communes	ci	68/3.000	68/3.000
D. <u>Premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étages</u> , soit sept appa- rtements D1 à D7, avec chacun, la cave portant au plan l'indicatif du bloc et de son niveau, avec chacun septante-quatre/trois millièmes des parties communes, soit ensemble cinq cent dix huit/trois millièmes		74/3.000	518/3.000
D. <u>Huitième étage</u> , un appartement dénommé D8, avec cave D8 et cinquante sept/trois millièmes des parties communes		57/3.000	57/3.000
BLOC EF - QUATORZE APPARTEMENTS :			
E. <u>Rez-de-chaussée</u> - un appartement dénommé ER, avec cave ER et quarante cinq/trois millièmes des parties communes		45/3.000	45/3.000
E. <u>Premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième étages</u> , soit cinq appartements E1 à E5, avec chacun, la cave portant au plan l'indicatif du bloc et de son niveau et chacun cinquante/trois millièmes des parties communes, soit ensemble deux cent cinquante/trois millièmes		50/3.000	250/3.000
E. <u>Sixième étage</u> , un appartement dénommé E6, avec cave E6 et quarante-trois/trois millièmes des parties communes		43/3.000	43/3.000
F. <u>Rez-de-chaussée</u> , un appartement dénommé FR, avec la cave FR et trente-neuf/trois millièmes des parties communes		39/3.000	39/3.000
F. <u>Premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages</u> , soit cinq appartements F1 à F5, chaque, avec la cave portant l'indicateur du bloc et de son niveau et chacun cinquante/trois millièmes dans les parties communes, soit ensemble deux cent cinquante/trois millièmes		50/3.000	250/3.000
F. <u>Sixième étage</u> , un appartement F6 avec cave F6 et quarante trois/trois millièmes dans les parties communes	ci	43/3.000	43/3.000

BOXES POUR AUTOMOBILES :

Trente boxes pour automobiles lettrés et
chiffrés :

AR - A1 à A8
BR - B1 à B7
C2 à C8
DR - D1 à D4 - D8

avec chacun six/trois millièmes des parties communes,
soit cent quatre vingts/trois millièmes 6/3.000 180/3.000

Ensemble trois mille/trois millièmes 3.000/3.000

En vue d'opérations juridiques diverses, la division de l'immeuble est opérée conformément aux descriptions ci-après et aux plans susvisés et en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre formant l'article 577 bis du Code civil.

Monsieur Lebeau nous a remis pour être annexés aux présentes, les documents suivants :

A. 1. Le plan des sous-sols du bloc AB.
2. Le plan des sous-sols du bloc CD.
3. Le plan des sous-sols du bloc EF.

B. 1. Le plan du rez-de-chaussée du bloc AB.
2. Le plan du rez-de-chaussée du bloc CD.
3. Le plan du rez-de-chaussée du bloc EF.

C. 1. Le plan des sept étages types du bloc AB.
2. Le plan des sept étages types du bloc CD.
3. Le plan des cinq étages types du bloc EF.

D. 1. Le plan du huitième étage en retrait du bloc AB.
2. Le plan du huitième étage en retrait du bloc CD.
3. Le plan du sixième étage en retrait du bloc EF.

E. Le plan de la toiture des blocs AB, CD, EF.

F. Le plan du jardinet dans la zone de recul Boulevard Auguste Reyers.

G. Le plan de la façade principale.

H. Le plan de la façade postérieure.

I. La Coupe des blocs AB, CD.

J. La coupe des blocs EF.

K. Le plan d'exécution relatif aux boxes à ériger sur le terrain situé à l'arrière des blocs AB, CD, EF.

Avec le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, ces documents forment l'ensemble de l'acte de base de l'immeuble " LE CLUNY ".

Ils se complètent et forment un tout. Ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

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

ANALYSE DES PLANS

Il résulte des plans ci-annexés que :

A.

Sur les plans des sous-sols figurent :

BLOC AB - des parties privatives : dix-neuf caves portant les dénominations de AR, A1 à A3, A3 bis, A4 à A6, A6 bis, A7 et A8, BR, B1 à B7.

Des parties communes : trois dégagements dont l'un donnant accès au jardinet et à la cour des boxes, une cave pour compteur, lift, local pour vélos et voitures d'enfant, l'escalier, l'appartement destiné au concierge comprenant une cave concierge sous escalier avec escalier, une cuisine avec évier, accès extérieur vers cour des boxes, une salle à manger, une chambre, un dégagement avec placard, water-closet, une salle de bains avec installations.

BLOC CD - des parties privatives : dix-huit caves portant les dénominations de CR, C1 à C8, DR, D1 à D8.

Des parties communes : trois dégagements dont l'un donnant accès au jardinet et à la cour des boxes, une cave compteurs, un local pour voitures d'enfants, un escalier, lift, cave concierge sous escalier, chaufferie, un appartement concierge comprenant : dégagement avec escalier-placard débarras, living, cuisine avec évier, accès extérieur vers cour des boxes, dégagement, water-closet, une salle de bains avec installations, une chambre.

BLOC EF - des parties privatives : quatorze caves portant les dénominations ER, E1 à E6 - FR, F1 à F6.

Des parties communes : dégagement avec accès extérieur sur la rampe de la cour des boxes, une cave à compteurs, une cabine de haute tension louée à bail emphytéotique, et dont le matériel appartient à l'administration communale de Schaerbeek, rampe vers cour des boxes, local pour vélos et voitures d'enfants ouvrant sur rampe vers boxes, trémie et réduit pour poubelles ouvrant sur rampe vers boxes, lift avec escalier, cave concierge sous escalier, l'appartement du concierge comprenant : dégagement avec escalier, salle à manger, cuisine avec évier, accès extérieur vers jardinet, dégagement-placard, chambre, water-closet, salle de bains avec installations.

ATTRIBUTION ET ALIENATION DES CAVES.

A chaque appartement est attribué la cave portant l'indicatif de son bloc et de sa situation verticale, la lettre " R " signifie " Rez-de-chaussée " et le chiffre indique l'étage.

Chaque cave ne constitue donc pas une quotité distincte de l'appartement, dont elle est la dépendance privative.

Les aliénations de caves sont permises entre les appartements desservis par une entrée commune, soit entre les blocs A et B, C et D, E et F. On ne peut être propriétaire d'une cave dans un de ces doubles blocs, sans être propriétaire d'un appartement dans le même double bloc. (AB. CD. EF.) Les caves ne peuvent être données en location ou concédées en jouissance qu'à un occupant des immeubles, tel que limité ci-dessus.

Les aliénations ou échanges de caves qui sont permis entre copropriétaires, ne modifient pas les quotités dans les parties communes accessoires de l'appartement dont la cave est aliénée.

B.

Sur les plans du rez de chaussée figurent :

BLOC AB - des parties privatives formant deux appartements :

1° L'appartement du bloc A comprenant : la porte palière, un hall, deux réceptions, un vestiaire à réduit superposé, un dégagement, un water-closet avec débarras, quatre armoires à réduit superposé, une salle de bains avec installations, trois chambres, cuisine, terrasse se prolongeant sur toiture des boxes B6 et B7, avec armoire, water-closet et vide-poubelles.

2° L'appartement du bloc B, comprenant : une porte palière, un hall, une réception, une réception ou chambre avec balcon, vestiaire à réduit superposé, dégagement et water-closet à réduit superposé sur l'ensemble, une salle de bains avec installations, deux chambres, cuisine avec placard sur entrée, terrasse avec armoire et vide-poubelles.

Des parties communes : porte d'entrée, hall d'entrée avec double porte donnant sur palier, lift et sa cage, escalier et sa cage.

BLOC CD - des parties privatives formant deux appartements :

1° L'appartement du bloc C, comprenant : la porte palière, un hall, vestiaire à réduit superposé, réception avec deux placards et balcon extérieur, water-closet à réduit superposé, salle de bains avec installations, une chambre, une chambre avec placard et réduit superposé prolongé sur dégagement, une cuisine, terrasse avec armoire et vide-poubelles.

2° L'appartement du bloc D, comprenant : une porte palière, hall avec trois armoires avec réduit superposé, trois réceptions dont une avec placard, dégagement, trois chambres, salle de bains avec installations, deux water-closet à réduit superposé, cuisine avec coin-à-diner, terrasse avec armoire et vide-poubelles.

Des parties communes : la porte d'entrée, le hall d'entrée avec double porte donnant sur palier, lift et sa cage, escalier et sa cage.

BLOC EF - des parties privatives formant deux appartements :

1° L'appartement du bloc E, comprenant : une porte palière, hall, une réception, une réception ou chambre, vestiaire à réduit superposé, dégagement et water-closet avec réduit superposé sur l'ensemble, salle de bains avec installations, deux chambres, une cuisine avec placard sur entrée, terrasse avec armoire et vide-poubelles.

2° L'appartement du bloc F, comprenant : la porte palière, un hall, une réception, vestiaire à réduit superposé, dégagement et water-closet à réduit superposé sur l'ensemble, salle de bains avec installations, deux chambres, une cuisine avec placard sur entrée, une terrasse avec armoire et vide-poubelles.

Des parties communes : la porte d'entrée, un hall d'entrée avec double porte avant lift, lift et sa cage, escalier et sa cage, l'entrée des voitures.

Il s'agit des rez-de-chaussées dénommés :
AR, BR, CR, DR, ER, FR.

C.

Sur les plans des étages normaux figurent :

BLOC AB - des parties privatives formant deux appartements :

1° L'appartement du bloc A, comprenant : la porte palière, hall avec placard, trois réceptions dont l'une avec placard et balcon extérieur, vestiaire à réduit superposé, dégagement, water-closet avec débarras, quatre armoires encastrées à réduit superposé, salle de bains avec installations, trois chambres, cuisine, terrasse avec armoire, water-closet et vide-poubelles.

2° L'appartement du bloc B, comprenant : une porte palière, un hall, vestiaire à réduit superposé, réception, réception ou chambre avec balcon extérieur, salle de bains avec installations, dégagement et water-closet et réduit superposé sur l'ensemble, deux chambres, une cuisine avec placard sur entrée, terrasse avec armoire et vide-poubelles.

Des parties communes : palier, lift et sa cage, l'escalier et sa cage.

BLOC CD - des parties privatives formant deux appartements :

1° L'appartement du bloc C, comprenant : une porte palière, un hall avec vestiaire à réduit superposé, une réception avec placard, une réception ou chambre avec balcon extérieur, salle de bains avec installations, water-closet à réduit superposé, deux chambres dont l'une avec placard et réduit sur placard et dégagement, terrasse avec armoire et vide-poubelles, une cuisine.

2° L'appartement du bloc D, comprenant : une porte palière, un hall avec trois armoires à réduit superposé, trois réceptions, dégagement, trois chambres, une salle de bains avec installations, dégagement, deux water-closet à réduit superposé, cuisine avec coin-à-diner, terrasse avec armoire et vide-poubelles.

Des parties communes comprenant : palier, lift et sa cage, escalier et sa cage.

BLOC EF - des parties privatives formant deux appartements :

L'appartement du bloc E, comprenant : une porte palière, hall avec vestiaire à réduit superposé, réception, réception ou chambre avec balcon extérieur, salle de bains avec installations, dégagement

et water-closet à réduit superposé sur l'ensemble, deux chambres, cuisine avec réduit sur entrée, terrasse avec armoire et vide-poubelles.

L'appartement du bloc F, comprenant : une porte palière, un hall avec vestiaire à réduit superposé, une réception, une réception ou chambre avec balcon extérieur, salle de bains avec installations, dégagement et water-closet à réduit superposé sur l'ensemble, deux chambres, cuisine avec réduit sur entrée, terrasse avec armoire et vide-poubelles.

Des parties communes : comprenant palier, lift et sa cage, l'escalier et sa cage.

Ces étages-types sont les appartements suivants :

A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7
B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7
C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7
D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7
E1, E2, E3, E4, E5
F1, F2, F3, F4, F5

D.

Sur les plans de l'étage en retrait figurent :

BLOC AB - des parties privatives formant d'une part un appartement et d'autre part sept chambres de bonnes :

1° L'appartement du Bloc A, comprenant : porte palière, un hall avec vestiaire à réduit superposé donnant sur terrasse extérieure, bureau avec bibliothèque encastrée, deux réceptions dont l'une avec bibliothèque encastrée de chaque côté d'une cheminée, un dégagement avec armoire encastrée et water-closet avec débarras, un second dégagement avec quatre armoires encastrées à réduit superposé, salle de bains avec installations, trois chambres, un coin-à-diner avec armoire encastrée et réduit superposé, cuisine attenante, terrasse avec water-closet, armoire et vide-poubelles.

2° BLOC B comprenant sept chambres de bonnes numérotées R et de 3 à 8, comprenant : porte palière sur dégagement et les chambres elles mêmes. Ces chambres sont parties privatives des appartements AR, A3, A4, A5, A6, A7 et A8.

Les chiffres marqués au plan des chambres de bonnes correspondent exactement à l'étage du bloc A auquel les dites chambres sont attribuées. Ces chambres sont desservies par un dégagement central pourvu d'un water-closet commun. Ces chambres de bonnes interviennent pour quatre/trois millièmes dans les quotités afférentes aux dits appartements. Une chambre de bonne ne peut être louée ou concédée en jouissance qu'à une personne occupant un appartement des blocs AB. Les aliénations de ces chambres de bonnes sont autorisées entre propriétaires des appartements des blocs AB.

Des parties communes - palier, lift et sa cage, escalier et sa cage, avec accès vers la cabine de l'appareillage de l'ascenseur par escalier mobile escamotable.

BLOC CD - des parties privatives formant deux appartements :

1° L'appartement du Bloc C, comprenant : porte palière, hall avec deux placards à réduits superposés, deux réceptions, dont l'une s'ouvre sur la terrasse extérieure, une salle de bains avec installations, un dégagement avec placard, un water-closet, deux réduits superposés sur water-closet et dégagement, deux chambres, une cuisine, une terrasse avec armoire et vide-poubelles.

2° L'appartement du Bloc D, comprenant : une porte palière, un hall avec placard, un dégagement faisant suite au hall, avec deux armoires et water-closet à réduits superposés, trois réceptions, dont une s'ouvre sur terrasse extérieure, deux chambres, salle de bains avec installations, cuisine avec coin-à-diner attenant, terrasse avec armoire et vide-poubelles, dégagement entre coin-à-diner et salle de bains pourvu d'un water-closet à réduit superposé.

Des parties communes : palier, lift et sa cage, escalier et sa cage, avec accès vers la cabine de l'appareillage de l'ascenseur par escalier mobile escamotable.

BLOC EF - des parties privatives formant deux appartements :

1° L'appartement du Bloc E, comprenant : porte palière, hall, placard et vestiaire à réduits superposés, une réception et une réception ou chambre dont l'une s'ouvre sur terrasse extérieure, salle de bains avec installations, dégagement et water-closet à réduits superposés, deux chambres, une cuisine avec réduit sur entrée et placard encastré à réduit superposé, une terrasse avec armoire et vide-poubelles.

2° L'appartement du Bloc F, comprenant : une porte palière, un hall avec vestiaire à réduit superposé, une réception et une réception ou chambre dont l'une s'ouvre sur terrasse extérieure, salle de bains avec installations, dégagement et water-closet à réduits superposés, deux chambres, une cuisine avec réduit sur entrée, une terrasse avec armoire et vide-poubelles.

Des parties communes, comprenant : un palier, lift et sa cage, l'escalier et sa cage avec accès vers la cabine de l'appareillage de l'ascenseur par escalier mobile escamotable.

Cet étage en retrait, sont les appartements suivants : A8, 7 chambres de bonnes, C8, D8, E6 et F6.

E.

Sur le plan des boxes figurent :

Des parties privatives : trente boxes pour automobiles, dénommés AR - A1 à A8 inclus - BR - B1 à B7 inclus - C2 à C8 inclus - DR - D1 à D4 inclus - D8 comprenant la porte métallique basculante, le local lui même, en ce qui concerne l'entretien des surfaces intérieures des murs, pavement, toiture et accessoires divers qui y sont attachés, ainsi que les conduites de chauffage central et tuyaux à ailettes pour dito, installation électrique.

Des parties communes : Le sol et son revêtement en Rédoocrète formant l'espace entre les boxes, un local dénommé "vélos-motos", la rampe d'accès vers l'Avenue de l'Emeraude.

DECLARATION DE DIVISION DES IMMEUBLES

Monsieur Gaston Lebeau, es-dites qualités, déclare opérer la division des immeubles par appartements, chambres de bonnes et boxes.

Cette déclaration de volonté actée au présent acte crée dès ce moment les appartements, chambres de bonnes, et boxes, en fonds distincts susceptibles, chacun, d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats..

Chacun de ces appartements, chambres de bonnes et boxes comporte

A. Une partie en propriété privative et exclusive.

B. Un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

L'aliénation d'un appartement, d'une chambre de bonne ou d'un box, comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque, ou tout autre droit réel grevant un appartement, chambre de bonne ou box, grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La création de ces appartements, chambres de bonnes et boxes, donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes sont divisées en trois/millièmes; elles sont en copropriété et indivision forcée. Elles sont plus amplement détaillées dans le règlement de copropriété ci-annexé.

Les appartements, chambres de bonnes et boxes figurent et sont décrits aux plans, au présent acte et ses annexes, lesquels déterminent les locaux et éléments qui sont privatifs et les parties communes, ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le statut de l'immeuble règle la division de la propriété.

Ledit règlement vise l'entretien, la conservation, les transformations et reconstructions éventuelles de tout ou partie des immeubles, établit la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, règle les rapports de voisinage et de copropriété, fixe la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, etcetera...

Ses dispositions et les servitudes décrites ou non qui en découlent, sont obligatoires pour tous ceux qui sont ou seront propriétaires ou copropriétaires ou ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble et ne sont susceptibles de modifications que du consentement d'une majorité représentant les trois/quarts des quotités de l'ensemble et non du nombre de votants.

Ce règlement est un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription du présent acte.

Le règlement d'ordre intérieur régit la jouissance normale de l'immeuble et les détails de la vie en commun. Ce règlement est ci-annexé. Il n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui sont ou deviendront, par la suite, 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 y compris les locataires.

RESERVE DE MITOYENNETE

Le comparant es-dites qualités se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs pignons et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, partie commune, des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à Monsieur Lebeau et ses mandants de toucher à leur profit exclusif, l'indemnité quisera due par les constructeurs sur les biens voisins qui voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, Monsieur Lebeau et ses mandants ont le droit de procéder seuls au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté, ne peut engendrer pour les comparants, ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

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

MODIFICATIONS INTERIEURES

Les modifications permises sont énoncées dans le règlement de copropriété ci-annexé. Les parties déclarent s'y référer.

DISPOSITION TRANSITOIRE

Est nommé Gérant des immeubles : Monsieur Maxime Robert Vandervelden, demeurant à Woluwe-Saint-Lambert, Avenue de Mai, 272. La durée de ses fonctions est fixée à six années.

CLAUSE COMPROMISSOIRE. - En cas de désaccord entre les copropriétaires et le Gérant, ou le Conseil de Gérance au sujet de l'interprétation ou de l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur ou du règlement de copropriété, les contestations seront soumises à l'Assemblée Générale si la demande est formulée en termes précis par les propriétaires possédant au moins un/quart des quotités afférentes aux immeubles. Les décisions seront prises à la majorité simple. En cas de conflit entre le Conseil de Gérance et le Gérant, le différend sera tranché à la majorité des 3/4 des voix-quotités, par l'Assemblée Générale, à la requête de la partie la plus

diligente. Toutes actions relatives à des provisions ou quote part de dépenses communes impayées seront soumises aux tribunaux compétents.

En cas de vente d'appartement, chambre de bonnes ou box en construction, et en vue d'assurer l'harmonie et le bon synchronisme des travaux de parachèvement, l'acquéreur du gros oeuvre donnera mandat à Monsieur Gaston Lebeau préqualifié, pour traiter en ses lieu et place et pour son compte, tous contrats relatifs au parachèvement et ce avec tous entrepreneurs ou sous-traitants choisis parmi ceux qu'il aura consultés. Prendre à cet effet tous engagements, effectuer tous paiements.

CREATION DE SERVITUDE

Sont ici intervenus :

1° Monsieur Fernand Auguste Ghislain HILAIRE, négociant, né à Floreffe le sept mai mil neuf cent sept, demeurant à Malonne, 205, place de l'Eglise.

Agissant : A. en nom personnel

B. en qualité de mandataire de son épouse Madame Rosine Alphonsine Julienne MALHERBE, sans profession, née à Malonne le onze mai mil neuf cent six, demeurant avec lui et avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage, ainsi qu'il le déclare.

En vertu des pouvoirs lui conférés aux termes d'une procuration reçue par le Notaire Jean Baivy, résidant à Namur, le vingt février mil neuf cent cinquante-six, procuration dont le brevet original est resté annexé à un acte d'ouverture de crédit reçu par le Notaire soussigné le vingt-deux février mil neuf cent cinquante-six. Un extrait de cet acte contenant ladite procuration restera ci-annexé.

2° Monsieur Léon Ernest Hilaire, comptable, né à Malonne le onze juin mil neuf cent vingt-neuf, demeurant à Schaerbeek, 123, Avenue de la Brabançonne.

Agissant : A. en nom personnel

B. en qualité de mandataire de son épouse Madame Arlette Anne Marie Jeanne MARTINOT, sans profession, née à Winenne le vingt-sept avril mil neuf cent trente, demeurant avec lui et avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Nicquet à Saint Servais, le sept octobre mil neuf cent cinquante.

En vertu des pouvoirs lui conférés aux termes d'une procuration reçue par le Notaire Wets soussigné le vingt février mil neuf cent cinquante-six, procuration dont le brevet original est resté annexé à un acte d'ouverture de crédit reçu par le Notaire soussigné le vingt-deux février mil neuf cent cinquante-six. Un extrait de cet acte contenant ladite procuration restera ci-annexé.

Lesquels intervenants, déclarent être copropriétaires avec Monsieur et Madame Lebeau-Leonard du bien ci-après décrit, sur lequel ils érigent actuellement un immeuble à appartements multiples, dénommé " LE BEAUFORT ".

COMMUNE DE SCHAERBEEK

Un terrain à bâtir formant la masse des lots 528, 529, 530, 531 et 532 du plan de lotissement général établi par la Commission d'Assistance Publique de Bruxelles, à front de l'Avenue de l'Emeraude, où il présente une façade de trente-cinq mètres cinquante centimètres et contient en superficie seize ares sept centiares trente-sept dix milliares, cadastré section C n° 95 r/6 partie.

ORIGINE DE LA PROPRIETE

Ce bien appartient à Monsieur et Madame Hilaire Malherbe à concurrence de un/tiers indivis, à Monsieur et Madame Hilaire Martinot à concurrence de un/tiers indivis et à Monsieur et Madame Lebeau-Leonard également à concurrence de un/tiers indivis pour leur avoir été adjugé en indivis, aux termes d'un procès-verbal de vente publique dressé à la requête de la Commission d'Assistance Publique de Bruxelles, et clôturé par acte du Notaire Francis Louveaux à Bruxelles en date du treize septembre mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le trente octobre suivant, volume 4462 n° 16.

Ladite commission en était propriétaire par une possession paisible, publique et non interrompue à titre de propriétaire de plus de trente années.

Lesquels intervenants, après avoir pris connaissance de ce qui précède et après avoir examiné les plans d'exécution des boxes pour automobiles à ériger sur le terrain situé à l'arrière de l'immeuble dénommé "LE CLUNY" et sur le terrain situé à l'arrière de l'immeuble dénommé "LE BEAUFORT", ont convenu, de commun accord avec Monsieur Gaston Lebeau, agissant tant en nom personnel, que pour et au nom des copropriétaires du Cluny, de créer une servitude de passage perpétuelle et imprescriptible pour automobiles et occupant des immeubles exclusivement, à l'usage des boxes qui seront construits à l'arrière des immeubles de rapport dénommés "LE CLUNY" et "LE BEAUFORT".

Cette servitude de passage s'exercera comme il est indiqué sur le plan d'exécution des boxes ci-annexé, de manière à créer un accès commun d'une largeur de six mètres environ, à front de l'Avenue de l'Emeraude, à droite en regardant la façade du bloc F de l'immeuble "Le Cluny" et à gauche du bloc qui sera dénommé "G" de l'immeuble "Le Beaufort".

Cette servitude de passage s'exercera réciproquement tant au profit, qu'à charge des copropriétaires des deux immeubles de rapport, sur une largeur de trois mètres, environ, à prendre sur chacune des propriétés à partir de la limite séparative des deux immeubles de rapport, de manière à grever ces deux immeubles d'une servitude de passage de six mètres, environ, pour autos, et exclusivement à l'usage des boxes à construire à l'arrière des deux immeubles de rapport dénommés "LE CLUNY" et "LE BEAUFORT".

En outre, il est également convenu de créer une servitude de passage perpétuelle et imprescriptible à l'usage des boxes indiqués sur le plan ci-annexé et qui seront construits à l'arrière des immeubles

de rapport "Le Cluny" et "Le Beaufort", de manière à permettre aux usagers des divers boxes d'avoir accès à ceux-ci en manoeuvrant et en ayant passage sur les espaces libres faisant partie des parties communes respectivement, d'une part, du fonds de l'immeuble de rapport "Le Cluny" et, d'autre part, du fonds de l'immeuble de rapport "Le Beaufort".

Les frais d'aménagement, de construction et d'entretien de l'assiette de ces servitudes en voie carrossable soit la rampe d'accès et la cour des boxes, intérieur des boxes exclu, seront à charge des propriétaires ou copropriétaires des immeubles "Le Cluny" et "Le Beaufort" au prorata du nombre des boxes construits sur leurs terrains respectifs. Les décisions relatives aux travaux et entretien de l'assiette de ces servitudes, seront valablement et irrévocablement prises et exécutées à la majorité simple du nombre de boxes, chaque box représentant une voix.

La servitude de passage dont question ci-dessus est concédée gratuitement entre parties.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, il existe dans les parties communes de l'immeuble une cave dite "CABINE H.T.", située dans les sous-sols, à l'extrême droite des caves du bloc EF, entre la cave "F5" et le passage pour voitures. Par acte administratif, avenu devant Monsieur le Bourgmestre de Schaerbeek, en date du huit courant cette cave a été mise, pour cause d'utilité publique à la disposition de la Commune de Schaerbeek, Service de l'Electricité, par bail emphytéotique, pour une durée de nonante neuf ans, pour y abriter un poste de sectionnement de courant électrique.

Le bail prévoit que la commune utilisera la cabine dont elle s'est réservé la disposition exclusive, de la manière qui conviendra le mieux à ses propres services de distribution d'électricité, le dit acte dûment enregistré et déposé au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles en vue de sa transcription.

A cet effet, la commune pourra y installer, quand elle le jugera utile, les transformateurs, disjoncteurs, câbles et en un mot tout le matériel et les appareillages nécessaires à la transformation et la distribution de l'énergie.

Ce bail emphytéotique se fera moyennant le paiement d'une redevance annuelle de un franc.

FRAIS DE L'ACTE DE BASE

Les frais des présentes et ceux qui en sont la suite et l'exécution, seront répartis entre chaque copropriétaire acquéreur d'un appartement ou d'un box, à raison de deux mille cinq cents francs par appartement et cinq cents francs par box.

Chaque co-constructeur interviendra également dans les dits frais, à raison de trois mille francs chacun, quelque soit le nombre d'appartements ou de boxes dont il deviendrait propriétaire, ce à la sortie d'indivision éventuelle.

Chaque copropriétaire et chaque coconstructeur devra retirer en l'Etude du notaire Wets, les plans du rez-de-chaussée ou de l'étage, ainsi que des sous-sols où figure son appartement, la cave s'y rattachant et éventuellement la chambre de bonnes.

Chaque co-constructeur et chaque copropriétaire de box devra retirer en l'Etude dudit notaire le plan de la cour et des boxes.

Il remettra décharge des dits plans et en payera le prix à raison de cinquante francs par plan.

DISPENSE DE PRENDRE INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors et à l'occasion de la transcription des présentes.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties sur le vu des pièces requises par la loi du dix octobre mil neuf cent treize.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective sus-indiquée.

DONT ACTE

Fait et passé à Schaerbeek, en l'Etude
Date que dessus.

Lecture faite, les parties et le Notaire ont signé.
Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek A.C. et Succ. III, douze rôles, un renvoi,
le 22 février 1957. Volume 160, folio 5, case 4.

Reçu : quarante francs. 40- Le Receveur intérimaire (signé)
M. Lisens.

ANNEXE

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE destiné à régir un immeuble à appartements multiples, situé à Schaerbeek, à l'angle du Boulevard Auguste Reyers et de l'Avenue de l'Emeraude, dénommé " LE CLUNY ".
=====

CHAPITRE I

EXPOSE GENERAL

ARTICLE I - Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis paragraphe I du Code civil (loi du 8 juillet 1924) les copropriétaires ont 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 copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs; elles sont en conséquence immuables, à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable au tiers par la transcription au bureau des hypothèques.

ARTICLE II - Il est en outre arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayant-droits, 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 est susceptible de modifications, dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

ARTICLE III - Le statut réel de l'immeuble, et le règlement d'ordre intérieur, forment le " REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE ".

CHAPITRE II

STATUT DE L'IMMEUBLE

SECTION I - COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

ARTICLE IV - DIVISION DE L'IMMEUBLE - L'immeuble comporte des parties dont chaque copropriétaire aura la propriété privative et des parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées " APPARTEMENTS " " BOXES " et " CHAMBRES DE BONNES ". Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres, le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code civil en tant que ce droit ne se rapporte pas, pour chacun d'eux à :

1° L'appartement, le box, ou la chambre de bonne dont il se réserve la propriété entière et exclusive.

2° Les quotités afférentes aux dits appartement, box ou chambre de bonne, dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite, pour chacun à titre onéreux, moyennant la cession corrélative des droits des autres.

ARTICLE V - DIVISION DES PARTIES COMMUNES - Les parties communes sont divisées en trois mille/trois millièmes, attribués aux appartements, boxes et chambres de bonnes, dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives, par améliorations, embellissements ou autrement, par rapport aux plans annexés à l'acte de base.

ARTICLE VI - TABLEAU INDIQUANT les dénominations des parties privatives de l'immeuble, avec la quote part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes.

SOUS-SOLS - Dans les sous-sols, il y aura 51 caves, lettrées et chiffrées suivant leur niveau, comme suit :

AR, A1 à A3, A3bis, A4 à A6, A6bis, A7, A8
BR, B1 à B7
CR, C1 à C8
DR, D1 à D8
ER, E1 à E6
FR, F1 à F6

Les caves, ne possèdent aucune quote part, dans les parties communes distinctes de celles de l'appartement dont elles sont une dépendance.

BLOC AB - DIX SEPT APPARTEMENTS

A. <u>Rez-de-chaussée</u> - 1 appartement dénommé AR, avec la cave AR et la chambre de bonne AR, et	70/3.000
A. <u>1er et 2ème étages</u> , 2 appartements dénommés A1 et A2, avec chacun la cave y afférente et 76/3.000, soit ensemble	152/3.000
A. <u>3ème, 4ème, 5ème, 6ème et 7ème étages</u> , soit 5 appartements A3 à A7, avec chacun la cave et la chambre de bonne portant l'indicatif de l'étage et du bloc. Les appartements A3 et A6 disposant chacun d'une seconde cave reprise respectivement aux plans sous les indicatifs A3bis et A6bis, avec chacun 80/3.000, soit ensemble	400/3.000
A. <u>8ème étage</u> , 1 appartement dénommé A8, avec la cave A8, la chambre de bonne A8 et	71/3.000
B. <u>Rez-de-chaussée, 1er, 2ème, 3ème, 4ème, 5ème, 6ème et 7ème étages</u> , 8 appartements dénommés BR et B1 à B7, avec chacun la cave portant au plan l'indicatif du bloc et de son niveau et chacune 50/3.000, soit ensemble	400/3.000

BLOC CD - DIX HUIT APPARTEMENTS

C. <u>Rez-de-chaussée</u> - 1 appartement dénommé CR, avec la cave CR et	39/3.000
C. <u>1er, 2ème, 3ème, 4ème, 5ème, 6ème et 7ème étages</u> , soit 7 appartements dénommés C1 à C7, avec chacun la cave portant l'indicatif du bloc et de son niveau et chacune 48/3.000, soit ensemble	336/3.000
C. <u>8ème étage</u> - 1 appartement dénommé C8, avec la cave C8 et	39/3.000
D. <u>Rez-de-chaussée</u> , 1 appartement dénommé DR, avec la cave DR et	68/3.000
D. <u>1er, 2ème, 3ème, 4ème, 5ème, 6ème et 7ème étages</u> , soit 7 appartements dénommés D1 à D7, avec chacun la cave portant au plan l'indicatif du bloc et de son niveau, avec chacun 74/3.000, soit ensemble	518/3.000
D. <u>8ème étage</u> , 1 appartement dénommé D8, avec la cave D8 et	57/3.000

BLOC EF - QUATORZE APPARTEMENTS

E. <u>Rez-de-chaussée</u> - 1 appartement dénommé ER, avec la cave ER et	45/3.000
E. <u>1er, 2ème, 3ème, 4ème, 5ème étages</u> , soit 5 appartements dénommés E1 à E5, avec chacun la cave portant au plan l'indicatif du bloc et de son niveau et chacun 50/3.000, soit ensemble	250/3.000
E. <u>6ème étage</u> , 1 appartement dénommé E6 avec la cave E6 et	43/3.000
F. <u>Rez-de-chaussée</u> , 1 appartement dénommé FR, avec la cave FR et	39/3.000
F. <u>1er, 2ème, 3ème, 4ème, 5ème étages</u> , soit 5 appartements dénommés F1 à F5, chacun avec la cave portant l'indicatif du bloc et de son niveau et chacun 50/3.000, soit ensemble	250/3.000
F. <u>6ème étage</u> , 1 appartement dénommé F6, avec la cave F6 et	43/3.000

BOXES POUR AUTOMOBILES

Trente boxes pour automobiles lettrés et chiffrés

AR - A1 à A8	
BR - B1 à B7	
C2 à C8	
DR - D1 à D4 - D8	
avec chacun 6/3.000, soit ensemble	180/3.000

	ensemble
	3.000/3.000

ARTICLE 7 - DESIGNATION DES CHOSES COMMUNES - Les choses communes de l'immeuble comprendront tout ce qui ne figure pas aux plans et descriptions, comme parties privatives et notamment :

a) pour l'immeuble proprement dit :

- Le sol desbâtimens, jardinets devant et derrière, trottoirs, bordures, dallages, les gros murs de façades, pignons et refend, gaines-poubelles, têtes de cheminées, gaines d'aération, les ornements des façades, la toiture, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées.

- L'entrée carrossable, les portes d'entrée des immeubles, les halls d'entrée, les escaliers et leurs cages, leurs paliers, y compris les garnitures, installations électriques, revêtements, peintures, enduits, etc... les accessoires d'électricité situés dans ces locaux, les armoires cache-compteurs, les portes d'intérieur des halls.

- Les portes d'entrée des appartements, en ce qui concerne les surfaces et les accessoires posés en série.

- Les couloirs et dégagements des caves, les caves communes contenant les compteurs, le local de la cabine électrique, les installations d'accrochage des compteurs, les emplacements pour vélos et voitures d'enfants, le local pour vélos et motos, la citerne et pompe à eau de pluie.

- Les prises d'air et conduits de ventilation, les réduits à poubelles, les vide-poubelles et leurs réceptacles, sauf les avaloirs et appareillages se trouvant dans chaque appartement.

- Les ascenseurs et leurs trémies, leurs portes palières, leurs machineries, les cabines d'appareillages sur la toiture, les escaliers d'accès.

- L'installation du chauffage central et d'eau chaude, ses chaudières, ses brûleurs, son appareillage, le réservoir à mazout, vannes, pompes circulatoires et autres appareillages.

- Les œuvre-portes, les minuteries, et les appareils d'éclairage des parties communes, les parlophones, les sonneries extérieures aux portes d'entrées des immeubles, les boîtes aux lettres.

- Les colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité, le tubage pour téléphone d'Etat et téléviseur, les antennes et descentes, les conduites servant au chauffage central, à l'exception toutefois des parties de ces canalisations et des appareils se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou local privé et déservant chaque appartement, ou box en particulier.

- Sur la toiture : les souches de cheminées, les dépassemens d'aération des diverses canalisations avec leurs raccords, les corniches et membrons, les accessoires de zinguerie et de plomberie extérieurs, le recouvrement hydrofuge de la toiture.

- L'entrée carrossable vers la cour des boxes, le sol et le revêtement Redocrète, formant l'espace entre les boxes, le local dénommé "Vélos-motos", la rampe d'accès vers la cour des boxes, les jardinets des immeubles.

- Les logements de concierges tels qu'ils sont décrits à l'acte de base.

- Les murs arrières de l'immeuble en sous-sols ne sont pas mitoyens avec le complexe des garages et sont donc partie commune de l'immeuble seul.

- En général, tous les appareillages techniques et parties d'appareillages techniques et toutes les parties tenues pour communes par les usages non contraires au présent acte, même s'ils ne figurent pas aux plans annexés à l'acte de base, ni aux descriptions qui précèdent.

- TERRASSES des appartements en retrait, en façade principale : Bien que ces terrasses soient parties privatives des appartements qu'elles déservent, leur entretien sera mis à charge des dépenses communes, au même titre que la toiture des immeubles.

- CHASSIS fixes des cuisines des Blocs BC - EF éclairant les cages d'escaliers - Ces chassis ne peuvent être masqués par des tentures, que de la nuit tombée, à l'aube. Ils constituent une servitude perpétuelle irrévocable, même par l'Assemblée générale.

- SERVITUDES INTERIEURES - Aux fins d'entretien et de réparations, les copropriétaires sont astreints à donner accès à certains locaux privatifs (caves, W.C., cheminées, etc...) chaque fois qu'il y a nécessité.

b) Pour le complexe " BOXES "

A l'exclusion des parties privatives citées à l'acte de base, la totalité du "COMPLEXE BOXES" est considérée comme parties communes dudit complexe, et notamment la partie carrossable du couloir d'entrée des boxes (mais pas le porche d'entrée en façade), les dégagements des boxes, les murs principaux ou cloisons de séparation des boxes, les hourdis, les conduites d'eau, d'électricité et de chauffage, à partir du ou des compteurs de passage desservant le complexe "boxes" en dehors des parties privatives, ces compteurs eux-mêmes, les appareils d'éclairage extérieurs.

ARTICLE 8 - ALIENATION DES CHOSES COMMUNES - Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, chambres de bonnes et boxes dont elles sont l'accéssoire, et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement ou box, grève de plein droit, la fraction des choses communes qui en dépend.

ARTICLE 9 - COMPOSITION DES PARTIES PRIVEES - Chaque propriété privée, comportera les parties constitutives de l'appartement ou du box, 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 boxes, les fenêtres sur rue ou sur cour, avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements, chambres de

bonnes et boxes, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et sa décoration intérieure, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, chambres de bonnes ou boxes et qui est à l'usage exclusif des dits locaux.

ARTICLE 10 - JOUSSANCE - Chacun des propriétaires a le droit d'user et de disposer de son appartement, chambre de bonne ou box dans les limites fixées par le présent contrat et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Sous réserve de l'approbation écrite et préalable du Conseil de Gérance, chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son appartement, chambre de bonne ou box, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes, et les locaux des autres propriétaires.

Il est cependant interdit aux copropriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux, aucune modification aux choses communes, sauf ce qui est dit ci-après.

Il est interdit à chacun des propriétaires d'appartement de le diviser en plusieurs appartements. Toutefois, et à la condition que les appartements soient desservis par une entrée commune, soit donc par double bloc seulement (AB-CD-EF).

Il est permis de réunir en un seul et d'agrandir ou réduire des appartements adjacents, par l'addition ou la soustraction de pièces contigues. En ce cas, le nombre de quotités attachées aux appartements modifiés, sera modifié entre eux proportionnellement à leur surface, après les dites modifications. Deux ou plusieurs boxes contigus peuvent être réunis, mais l'ensemble modifié conservera le même nombre de quotités que les boxes réunis avant modification.

ARTICLE 11 - CONDITIONS DE MODIFICATION - Les travaux des dites modifications, et des modifications aux choses communes, ne pourront être exécutés que sous la surveillance du ou des architectes désignés par le Conseil de Gérance.

Les honoraires dûs à l'architecte, seront à charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Tout contrevenant, sera obligé de restaurer et de remettre en état primitif, les parties modifiées en contrevenant aux dites prescriptions.

ARTICLE 12 - STYLE ET HARMONIE EXTERIEURS DE L'IMMEUBLE

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie extérieurs de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'Assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix-quotités, après approbation préalable de l'architecte ou des architectes désignés par le Conseil de Gérance s'il y a lieu.

Il en sera ainsi, notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des balcons, des persiennes, volets, vitres, peintures extérieures et de toutes les parties visibles de l'extérieur (même style - même teinte - même modèle).

Les gaines-poubelles passant par les terrasses postérieures doivent normalement donner à l'air libre. En conséquence, ces terrasses ne peuvent être vitrées, que moyennant autorisation des services compétents de l'administration communale, et décision de l'assemblée générale, qui pourra seulement décider ou non le vitrage général de toutes les terrasses arrières, à l'exclusion de tout vitrage partiel, mais en imposant toutefois un type de vitrage et de peinture uniformes, pour toutes les terrasses en façade postérieure.

ARTICLE 13 - T.S.F. OU TELEVISION - Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil ou de télévision et en user suivant le règlement de police, et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants des immeubles. L'antenne, ou les antennes de télévision ne pourront être installées que pour l'ensemble de l'immeuble suivant plan à étudier et approuver par le Conseil de Gérance les frais d'installation étant à supporter par parts égales entre tous les appartements.

TELEPHONE - Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais et périls des propriétaires respectifs.

Les fils d'accès ne pourront toutefois emprunter les façades des immeubles.

ARTICLE 14 - COMMUNICATIONS ENTRE APPARTEMENTS - Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements contigus dont il sera propriétaire, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble. L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières, par suite de l'existence de joints de dilatation entre les blocs B et C, D et E et des caractéristiques des installations d'eau, gaz, électricité et chauffage.

ARTICLE 15 - UTILISATION DES BOXES - Les boxes ne pourront être utilisés que pour garer une automobile, motos, vélos à usage privé (à l'exclusion de tout véhicule de louage) ou comme réserve.

SECTION II

SERVICE ET ADMINISTRATION DES IMMEUBLES

ARTICLE 16 - CONCIERGE - Il est établi dans les immeubles un ou des concierges.

ARTICLE 17 - GERANT - Les copropriétaires acceptent formellement et irrévocablement, que leur copropriété soit gérée par un gérant, pour l'ensemble des blocs.

Le gérant, copropriétaire ou non, est nommé pour un terme de six

années par le Conseil de Gérance, mais, pour la première fois et afin d'assurer la bonne mise en route des règlements annexés à l'acte de base, il sera nommé par Monsieur Gaston Lebeau, mandataire des co-constructeurs. A l'expiration des six années, le Gérant sera confirmé dans ses fonctions pour un nouveau terme de même durée, si le Conseil de Gérance ne lui désigne pas un remplaçant trois mois au moins avant l'expiration du terme de six années, et ainsi de suite pour les termes suivants éventuels.

Le Gérant est chargé de la surveillance, de l'entretien et de l'administration des immeubles, dans les limites qui sont déterminées par le Conseil de Gérance, qui fixera ses honoraires et ses devoirs.

Si le gérant est absent ou malade, il pourra avec le consentement du Conseil de Gérance se faire remplacer temporairement, à ses frais, par un suppléant qualifié. A défaut, le Conseil de Gérance assumera provisoirement ses fonctions, ou les fera assumer temporairement par un copropriétaire, ayant les capacités suffisantes et acceptant.

En ce dernier cas, les copropriétaires seront pressentis suivant l'ordre d'importance des quotités qu'ils possèdent. En cas de parité le plus âgé aura priorité.

Si aucun copropriétaire n'acceptait d'assurer la fonction, le Conseil de Gérance pourrait prendre toutes mesures d'opportunité.

ARTICLE 18 - ASSEMBLEE GENERALE - L'assemblée générale est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

ARTICLE 19 - CONSTITUTION DE L'ASSEMBLEE GENERALE - L'assemblée générale n'est valablement constituée, que si tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués, ou sont présents ou dûment représentés.

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

ARTICLE 20 - DATE DE L'ASSEMBLEE GENERALE - L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, au lieu indiqué par le gérant, ou par celui qui en fait fonction le 3ème lundi du mois de mars à 19 heures, ou si ce jour est férié, le premier jour ouvrable qui suit.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du Président de l'Assemblée ou du Gérant, aussi souvent qu'ils le jugeront nécessaire.

Elle doit l'être en tous cas, lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant au moins le quart des quotités afférentes aux immeubles. En cas d'absence ou d'empêchement du Président et du Gérant pendant plus d'un mois l'assemblée sera valablement convoquée par deux assesseurs, ou, si les assesseurs étaient eux-mêmes absents ou empêchés par un seul membre du Comité de Gérance ou par un ou des copropriétaires possédant un/dixième des quotités afférentes aux immeubles.

ARTICLE 21 - CONVOCATIONS - Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus, à l'avance, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise aux propriétaires contre décharge signée par ces derniers, même si les délais ci-dessus n'étaient pas respectés.

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

ARTICLE 22 - ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE -

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

Tous les points à l'ordre du jour doivent être clairement indiqués dans les convocations.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; il ne peut être pris aucune décision ayant force obligatoire au sujet d'autres questions dont il serait discuté.

ARTICLE 23 - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE - L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

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

Toutefois, s'il a reçu un mandat de copropriétaire n'assistant pas à l'assemblée générale, le Gérant sera 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; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée. Toutefois, un copropriétaire marié, peut être représenté par son conjoint, non séparé de biens.

Les copropriétaires pourront aussi se faire représenter aux assemblées générales par un avocat, dûment mandaté.

Tout mandat devra être écrit, et il sera réputé d'ordre général, s'il ne stipule pas qu'il ne concerne que les délibérations relatives à certains points bien déterminés de l'ordre du jour.

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

La procuration qui sera donnée à celui-ci, ou le procès verbal de son élection, devra être annexé au procès verbal de l'assemblée générale.

ARTICLE 24 - PRESIDENT ET ASSESSSEURS - L'assemblée désigne pour une durée de six ans, à la simple majorité des voix, son Président et trois assesseurs; ils peuvent être réélus.

Le Président et les assesseurs seront désignés suivant l'importance du nombre de quotités qu'ils possèdent dans l'immeuble, à moins qu'ils ne se désistent au profit de leurs suivants par ordre d'importance. En cas de parité, le plus âgé est choisi par priorité.

ARTICLE 25 - BUREAU - Le bureau est composé du président assisté de trois assesseurs et à défaut de ces derniers, du Président, assisté de trois propriétaires présents ayant le plus grand nombre de quotités.

Le Gérant remplira les fonctions de secrétaire du bureau ainsi formé. En cas d'absence du Gérant, le Président désignera un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

CONSEIL DE GERANCE - Le bureau assumera le rôle de Conseil de Gérance. Celui-ci se réunira chaque fois que le Président ou les assesseurs réunis, le jugeront nécessaire et pourra prendre toute décision qu'il jugera conforme à l'intérêt général des co-propriétaires.

ARTICLE 26 - REGISTRE - Il est tenu un registre des présences, qui est certifié lors de chaque réunion par le Président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

ARTICLE 27 - DELIBERATIONS - Les décisions sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre à l'unanimité des membres présents ou représentés à l'Assemblée générale, mais à l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.

ARTICLE 28 - VOIX - Les copropriétaires disposent d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans l'ensemble.

ARTICLE 29 - VALIDITE DES DELIBERATIONS - Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié du nombre de copropriétaires possédant ensemble plus de la moitié des quotités. Si le nombre de propriétaires est impair, le quantum nécessaire sera égal au minimum, à la moitié du nombre pair immédiatement supérieur.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée, au plus tôt, dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibérera valablement, quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

ARTICLE 30 - COMPTES DE GESTION - Les comptes de gestion du Gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le Gérant devra les communiquer au moins huit jours francs, avant la date de cette assemblée. Le président et les trois assesseurs ont mandat de vérifier trimestriellement, simultanément et au bureau du Gérant, la comptabilité et les comptes du Gérant, avec pièces justificatives. Chaque trimestre devra être comptabilisé par le Gérant au plus tard quinze jours après fin de chaque trimestre (fin mars, fin juin, fin septembre, fin décembre) pour que le conseil de gérance puisse remplir sa mission avec le maximum de régularité.

Avant la fin du mois suivant chaque trimestre, ou le mois de départ de tout occupant, propriétaire ou locataire, le Gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier. Le Conseil de Gérance pourra cependant décider de n'adresser les comptes particuliers que dans le mois suivant chaque fin d'année, ou le mois de départ d'un occupant.

Les copropriétaires signaleront au Conseil de Gérance et au Gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Le Conseil de Gérance fera rapport de sa mission et présentera ses propositions à l'Assemblée Générale ordinaire.

ARTICLE 31 - PROCÈS VERBAUX - Les délibérations de chaque Assemblée Générale sont constatées par un procès verbal inscrit sur un registre spécial et signé par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

Le dernier lundi des mois de mars, juin, septembre et décembre de 19 à 21 heures, ou si ce jour est férié, le premier jour ouvrable qui suit, tout copropriétaire pourra consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, soit au lieu de réunion de l'Assemblée Générale, soit au bureau du Gérant, qui en a la garde ainsi que des autres archives de gestion des immeubles.

SECTION III

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES - PRINCIPE

ARTICLE 32 - COMpteURS - Il existe des compteurs particuliers, pour l'eau, le gaz et l'électricité pour chaque appartement. La consommation, la location et l'entretien des dits compteurs incombent à chaque occupant.

Les consommations d'eau et d'électricité des parties communes seront déterminées soit par des compteurs adéquats, soit par détermination forfaitaire la plus exacte possible établie par le Conseil de Gérance, et seront supportées, de même que la location et l'entretien des compteurs et canalisations, soit par les propriétaires de chaque double bloc, soit de l'ensemble des blocs, selon le cas, dans la proportion de leurs quotités dans les choses communes des dits blocs sauf dans les cas spéciaux où une autre base de répartition est ou sera ultérieurement décidée, par le Conseil de Gérance.

La consommation d'eau et d'électricité des boxes et de la cour des boxes, ainsi que la location et l'entretien des compteurs et des canalisations seront réparties par parts égales entre le nombre de boxes. Il y aura un compteur d'eau et un compteur d'électricité pour l'ensemble des boxes et cour des boxes.

Il y aura un compteur d'eau et d'électricité pour l'ensemble des chambres de bonnes. La consommation d'eau et d'électricité des chambres de bonnes, de même que la location et l'entretien des compteurs et canalisations, sera répartie par parts égales, entre les chambres de bonnes réellement occupées comme telles, c'est-à-dire comme chambres à coucher.

Les chambres de bonnes utilisées comme simples réserves de mobilier, seront exclues de cette répartition.

La consommation de chaleur de chaque chambre de bonnes sera relevée en même temps que la consommation de l'appartement correspondant.

Chaque ascenseur est branché sur un compteur particulier. La consommation, l'entretien et la location de ce compteur incombe par parts égales, aux copropriétaires des appartements du double bloc que l'ascenseur dessert.

Tous autres frais relatifs aux ascenseurs (assurance - entretien et réparation - taxes, etc...) qui ne pourront être exactement répartis par parts égales entre les appartements de chaque double bloc, seront répartis, par parts égales entre les appartements de l'ensemble des blocs.

Chaque cave privative, est, du point de vue électricité reliée à l'appartement correspondant.

ARTICLE 33 - CHARGES - Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes, sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes, sauf les exceptions prévues au présent, ou dans certains cas particuliers non prévus actuellement et qui apparaîtraient par la suite et qui seraient traités, alors, selon l'équité, par le conseil de Gérance dans l'intérêt général.

Ce régime a un caractère forfaitaire, pour toutes les dépenses, sans autres exceptions que celles prévues.

La participation dans les dépenses communes prend cours dès l'entrée en fonction du Gérant et du ou des concierges et de la mise en marche, même partielle, des services communs et des installations.

Les frais d'entretien et de réparation et, éventuellement de renouvellement des chaudières du chauffage central et d'eau chaude, des ascenseurs, des matériel, mobilier, appareillages et accessoires divers communs, seront répartis entre les divers propriétaires proportionnellement au nombre de quotités qu'ils possèdent dans les parties communes, soit par double bloc (AB - CD - EF) quand cela sera possible, soit pour l'ensemble des blocs, dans le cas contraire.

CHAUFFAGE CENTRAL - Le chauffage central fonctionnera aux époques qui seront indiquées par le Conseil de Gérance qui tiendra compte de la température extérieure.

Pour autant que la température extérieure ne soit pas inférieure à moins 10°, le chauffage devra assurer les températures suivantes dans chaque appartement privatif :

- 22° Réceptions et salles de bains
- 20° Chambres à coucher et chambres de bonnes.
- 20° Cuisines et hall
- 18° W.C. et dégagements
- 5° Boxes.

En ce qui concerne la consommation du combustible et frais généraux divers afférents au chauffage, chacun des propriétaires payera sa quote part, laquelle sera déterminée d'après le relevé des compteurs de calories dont sont munis les radiateurs des appartements, boxes et chambres de bonnes.

La répartition de la consommation et des frais se fera proportionnellement d'après les indications des dits compteurs de calories.

La quote part afférente aux parties communes sera calculée suivant relevé des compteurs qui s'y rapportent et sera répartie par parts égales entre le nombre d'appartements.

Les boxes n'interviendront pas dans cette répartition.

Une maison spécialisée pourra être chargée de faire le relevé des compteurs et la répartition du coût total du mazout utilisé.

Cependant si à l'avenir la répartition basée sur les indications des compteurs donnait lieu à des difficultés ou mécomptes, l'assemblée générale pourrait à tout moment, décider à la majorité simple la suppression des compteurs de chaleur et établir un autre mode de répartition des frais de chauffage.

EAU CHAUDE - Les frais de production de l'eau chaude, en combustible et frais divers, seront déterminés par le Gérant et répartis entre les copropriétaires proportionnellement aux indications des compteurs, enregistrant le passage d'eau chaude pour chaque appartement.

Le relevé des dits compteurs sera fait par le Gérant ou le délégué qu'il désignera à la fin de chaque année et lors du départ d'un occupant, propriétaire ou locataire.

ARTICLE 34 - FRAIS DE CONCIERGERIE - Les frais divers de conciergerie (salaire et avantages en nature, assurance-accidents, appareils, outillages, ustensiles et produits d'entretien, etc...) seront répartis comme suit :

5 % par parts égales entre les propriétaires des boxes à raison de 1/30ème par box.

95 % par parts égales entre les appartements, à raison de 1/49ème par appartement.

REMUNERATION DU GERANT - La rémunération du Gérant sera formée par une redevance mensuelle fixe et égale pour chaque appartement, et par une redevance mensuelle fixe représentant 10% arrondis au franc supérieure de la redevance appartement, pour chaque box.

AUTRES CHARGES COMMUNES - Les autres charges communes dont la ré-partition n'a pas été ou ne serait pas plus tard autrement fixée, se-ront réparties, entre les appartements, au prorata des quotités respec-tives, notamment :

- 1° Les frais d'eau et d'éclairage des parties communes.
- 2° Le montant des notes d'architectes, experts, avocats, artisans, services spécialisés, etc...lorsqu'il est fait appel à leur intervention.
- 3° Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement des mobilier et matériel communs.
- 4° Les frais d'administration, de secrétariat et de bureau.
- 5° Les primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous.
- 6° Les contributions, taxes et similaires relatives aux parties com-munes.
- 7° Toutes autres dépenses généralement quelconques relatives à l'en-tretien des toitures, jardinets, des parties communes en général et au fonctionnement des services communs.

RECETTES - S'il y avait des recettes à raison des parties communes, par exemple la location d'un ou de plusieurs logements de concierge ou autres, ces recettes seraient réparties sur les mêmes bases, c'est-à-dire au prorata des quotités respectives.

REPARATIONS

ARTICLE 35 - CLASSIFICATION - Les réparations et travaux sont ré-partis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indis-pensables (mais non urgentes), réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE 36 - REPARATIONS URGENTES - Pour les réparations présen-tant un caractère d'absolue urgence, telles que pannes d'ascenseurs, conduites d'eau, ou de gaz, égouts, décharges obstruées ou crevées, tuyauteries extérieures et gouttières avariées, etc...le Gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation Il fera cependant exécuter une réparation sommaire, si la dépense à en-gager est élevée et s'il n'a pu contacter, préalablement, le Président ou à son défaut un assesseur du Conseil de Gérance.

ARTICLE 37 - REPARATIONS INDISPENSABLES, MAIS NON URGENTES - Ces réparations sont décidées par le Conseil de Gérance.

Le Conseil de Gérance décidera s'il est nécessaire ou non de con-voquer l'assemblée générale avant d'ordonner les travaux de cette caté-gorie.

ARTICLE 38 - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES, MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION -

Ces travaux et réparations devront être demandés par les proprié-taires possédant au moins un/quart des voix-quotités et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés, que si la proposition est adoptée par trois/quarts des voix-quotités.

ARTICLE 39 - ACCES AUX APPARTEMENTS - Les copropriétaires devront donner accès par les appartements, boxes ou chambres de bonnes, 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 1er juillet au 15 septembre.

Si tous les occupants d'un appartement s'absentent, une clé de leur appartement, cave, chambre de bonne, et box, devra obligatoirement être remise soit au Gérant, soit à un mandataire habitant l'immeuble ou dans un rayon de mille mètres dont la présence serait assurée pendant l'absence des occupants et dont le nom et l'adresse seront indiqués par écrit, au Gérant. Ceci afin que l'on puisse avoir accès aux locaux en cas de nécessité urgente.

Les copropriétaires devront supporter, sans indemnité, toutes réparations ou modifications aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précédent, et livrer passage au Gérant, aux membres du Comité de Gérance, à l'architecte et aux entrepreneurs et ouvriers pour les dits travaux.

ARTICLE 40 - IMPOTS - A moins que les impôts relatifs aux immeubles ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires, proportionnellement à leurs trois/millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

ARTICLE 41 - RESPONSABILITE. - La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété, pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE 42 - AUGMENTATION PARTICULIERE DES CHARGES COMMUNES-

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

De même tous dégâts quelconques causés par un copropriétaire, ou son ayant-droit à quelque titre que ce soit, aux choses communes, devront être réparés par lui, à ses frais, risques et périls, sans intervention des autres copropriétaires, ni recours contre eux.

A défaut d'exécution dans la huitaine, les réparations seront commandées par le Gérant, à leurs frais, risques et périls, et sans autre avis que l'écoulement dudit délai.

SECTION IV

ASSURANCE ET RECONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 43 - ASSURANCE - 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, pour leur compte, suivant les instructions du Conseil de Gérance, et par les soins du Gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, la perte de loyers, etc... le tout aux sociétés d'assurance et pour les sommes et autres risques éventuels à déterminer par le Conseil de Gérance. Le complexe boxes fera l'objet d'une police séparée, qui couvrira les risques qui sont propres au dit complexe et dont les primes seront mises à charge des propriétaires des boxes au prorata du nombre de boxes.

Les premières assurances seront toutefois contractées par Monsieur Gaston Lebeau, mandataire des co-constructeurs, et les copropriétaires lui rembourseront les primes payées par lui, dans la proportion de leurs droits dans les parties et choses communes, et comme il est dit pour le complexe boxes.

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

Les copropriétaires donnent procuration au Gérant pour la conclusion, et la signature de toutes polices d'assurances.

ARTICLE 44 - COPIES - Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE 45 - SURPRIMES - Si une surprime est dûe pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 46 - SINISTRE - INDEMNITES - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le Gérant, en présence du Président du Conseil de Gérance ou d'un assesseur désigné par lui, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par le Conseil de Gérance.

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

ARTICLE 47 - UTILISATION DES INDEMNITES - L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

a) SI LE SINISTRE EST PARTIEL. Le Conseil de Gérance emploiera l'indemnité 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, au prorata des quotités, sauf recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, et à concurrence de cette plus-value.

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

b) SI LE SINISTRE EST TOTAL, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des quotités.

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 la décision qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant, de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai.

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

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal 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 troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix d'un tiers expert, 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, payable en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin, et les choses communes seront divisées 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 quotités dans les parties communes.

ARTICLE 48 - EMBELLISSEMENTS - 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 surprise et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuels relatifs à ces embellissements.

INSUFFISANCE DE L'ASSURANCE - Les propriétaires, qui contrairement à l'avis du Conseil de Gérance, estimeraient que assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

ARTICLE 49 - ASSURANCE ACCIDENTS - Une assurance sera contractée par les soins du Gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Les règlements relatifs à l'emploi des ascenseurs y seront affichés et seront obligatoires et de rigueur pour tous les usagers. L'usage des ascenseurs est strictement interdit aux enfants de moins de 14 ans, non accompagnés d'une grande personne.

Le choix de la Compagnie d'assurances et le montant de cette assurance seront décidés par le Conseil de Gérance, qui en informera le Gérant, pour exécution.

Les primes seront payées par le Gérant, elles lui seront remboursées par chacun des copropriétaires des appartements, chacun pour 1/49ème.

Il en sera de même pour l'assurance à contracter au sujet des accidents pouvant survenir au personnel de conciergerie ou autre et pour l'assurance "Responsabilité Civile" qui devra prévoir tous autres risques que ceux couverts par l'assurance incendie, pour tous dommages pouvant résulter du fait des immeubles, aux copropriétaires et aux tiers.

Toutefois, les premières assurances seront faites par Monsieur Gaston Lebeau, mandataire des co-constructeurs.

RESERVES GENERALES

Les copropriétaires déclarent que le présent règlement de copropriété a été établi de parfait accord entre eux.

Ils entendent, cependant, se conformer au droit commun et si certaines dispositions du Règlement Général de copropriété y étaient opposées, elles seraient réputées non écrites et nulles.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les copropriétaires, à défaut de compétence, soit du Conseil de Gérance, soit de l'Assemblée Générale, s'en réfèrent aux Lois en la matière.

Les dispositions du Règlement Général de copropriété sont complétées par les dispositions de l'acte de base.

Toutes les dispositions du Règlement général de copropriété qui seraient contraires aux prescriptions dudit acte de base, sont réputées non écrites et nulles. Sont considérées comme inscrites audit règlement, toutes conditions spéciales et servitudes reprises à l'acte de base ainsi que toutes prescriptions impératives des diverses autorités compétentes.

CHAPITRE III

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

ARTICLE I - PRINCIPE. - Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droits et qui pourra être modifié par l'assemblée générale, à la majorité des deux/tiers des voix-quotités.

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 GERANCE" tenu par le Gérant et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications ultérieures.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en évidence dans la loge du concierge et devra être communiqué sur place et sans déplacement à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruictiers et ayant-droits. Ceux-ci pourront obtenir copie dudit livre, en acquittant les frais de reproduction.

ARTICLE II - OBLIGATIONS EN CAS D'ALIENATION D'UN BIEN.

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

SECTION I - ENTRETIEN

ARTICLE III - PEINTURES. Les travaux de peinture, pour l'ensemble des façades principale et postérieure y compris les portes, les châssis, garde-corps, volets, les portes des boxes, murs de clôture, etc... devront être faits aux époques fixées par l'Assemblée Générale et sous la surveillance du Gérant.

Ces travaux constituent des charges communes à répartir comme il est dit d'autre part.

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 utiles, de telle manière que les immeubles conservent leur aspect soigné et de bon entretien.

ARTICLE IV - RAMONAGE DES CHEMINEES. Il sera procédé, à frais communs, au ramonage des cheminées, au moins une fois l'an, en avril ou mai, à l'initiative du Gérant.

Les copropriétaires devront au même moment, faire ramoner, à leurs frais, les parties privatives des cheminées, poêles et fourneaux des locaux qu'ils occupent, et outre celà toutes les fois qu'il sera nécessaire.

Ils devront en justifier au Gérant, qui visera la pièce justificative et l'inscrira à sa date, au livre de contrôle du ramonage.

Aucun occupant d'appartement ne pourra se raccorder aux cheminées, que suivant les instructions du Gérant, porteur des plans. Cette prescription est importante et de stricte application.

SECTION II - ASPECT

ARTICLE V - FENETRES ET BALCONS - TERRASSES. Les copropriétaires et leurs ayant-droits à tous titres, ne pourront mettre à l'extérieur des fenêtres et balcons, ni enseignes, ni drapeaux, ni réclames, pièces de mobilier, linges ou autres objets; le placement d'un garde-manger, ne dépassant pas le garde-corps est autorisé sur les terrasses en façade postérieure. Il est toutefois permis de sécher du petit linge sur les terrasses en façade postérieure, de la nuit tombante à l'aube.

Les copropriétaires ou leurs locataires, seront tenus de mettre des rideaux identiques à toutes les fenêtres en façade principale des immeubles. Le modèle, la teinte et la façon de ces rideaux, sera déterminé par le Conseil de Gérance, et indiqué au Gérant qui donnera tous renseignements à ce sujet.

SECTION III - ORDRE INTERIEUR

ARTICLE VI - TRAVAUX. Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves. Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant neuf heures.

ARTICLE VII - INTERDICTIONS. Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tous temps; en conséquence il ne pourra jamais y être déposé ou accroché quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique notamment aux vélos, voitures d'enfants, vidanges, etc.

TRAVAUX MENAGERS - Les tapis ne pourront être manuellement secoués et battus à l'intérieur des parties privatives ou par les fenêtres et balcons vers l'extérieur. Les tapis pourront seulement être battus à l'extérieur à l'endroit de la cour des boxes qui sera indiqué par le Concierge, conformément aux instructions du Gérant.

A l'intérieur des locaux privatifs, les occupants devront utiliser des appareils électro-ménagers appropriés.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits, meubles, chaussures, etc...

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

ARTICLE VIII - ANIMAUX. A titre de tolérance, les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens de petite taille, des chats ou des oiseaux.

Tous dégâts que les chiens ou chats pourraient causer seront à la charge exclusive de leur propriétaire.

Les chiens et les chats seront tenus en laisse dans les parties communes.

Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans les immeubles, 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 trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'Assemblée Générale, il serait astreint au paiement d'une indemnité de cinquante francs, par jour de retard, à partir de la signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte, sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quarts des votants et ordonnant l'enlèvement d'office de l'animal par la Société protectrice des Animaux ou toute autre mesure propre à faire cesser le trouble et l'infraction.

ARTICLE IX - DEMENAGEMENTS. Il est strictement interdit d'utiliser les ascenseurs et escaliers. Tout doit être monté de l'extérieur et passé par les fenêtres. Toute infraction constatée par le Gérant ou le Concierge ou par un membre du Conseil de Gérance, donnera lieu au paiement d'une indemnité de deux cents francs au profit du Fonds de réserve. En outre, tous dégâts causés aux choses communes, en cas de déménagement, avec ou sans infraction à ces prescriptions, seront aux frais du responsable.

ARTICLE X - MODIFICATIONS AUX INSTALLATIONS. - Les installations d'électricité, de chauffage, du gaz et de plomberie, ainsi que les appareils s'y rattachant ont été rationnellement étudiés et réalisés; toute modification pourrait amener des perturbations dans le fonctionnement normal des dites installations.

Conséquemment, aucun changement, déplacement, suppression ou adjonction ne pourra se faire sans l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale, qui pourra l'accorder à la majorité simple des voix-quotités, si le Conseil de Gérance a émis un avis favorable, après étude préliminaire.

ARTICLE XI - PRECAUTIONS EN CAS DE GELEE. - En cas de gel l'occupant d'un appartement doit laisser le chauffage en service. Tous dégâts qui surviendraient, en cas de non observation de cette prescription, seraient mis à charge du propriétaire de l'appartement fautif. En cas d'absence d'un occupant d'appartement pendant la période de gel, le Gérant fera le nécessaire à ce sujet.

SECTION IV - MORALITE - TRANQUILLITE

ARTICLE XII - OCCUPATION DES LIEUX. - Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants des immeubles, devront toujours les occuper bourgeoisement et honnêtement et en user en " bon père de famille ".

Ils devront veiller, à ce que la tranquillité des immeubles ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait ou celui de personnes de leur famille, les gens à leur service ou leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire, ni laisser faire aucun bruit excessif; l'emploi des instruments de musique et de radiophonie ne peut être bruyant au point d'incommoder les autres occupants des immeubles et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

Tous appareils électriques devront être munis de dispositifs supprimant les parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils ne puissent troubler la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans les immeubles, à l'exclusion de ceux qui actionnent les ascenseurs et les brûleurs à mazout, les aspirateurs, cireuses, ventilateurs d'appartements, frigorifères et divers appareils ménagers ou de bureau. Ces moteurs devront être munis de dispositifs anti-parasites suffisants de telle manière qu'ils ne puissent troubler les auditions radiophoniques. Tout appareil ou moteur qui ne pourra être suffisamment déparasité, devra être remplacé ou mis hors service, à toute demande justifiée, contrôlée par le Gérant.

ARTICLE XIII - LOCATION - BAUX. - Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront être du type arrêté par le Conseil de Gérance et contenir l'engagement des locataires d'occuper les lieux, selon la notion du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Un appartement ne pourra être loué ou occupé que par un seul ménage et sa sous-location est strictement interdite.

ARTICLE XIV - CHAMBRES DE BONNES. - Les chambres de bonnes, qui interviennent pour 4/3.000 dans les quotités afférentes aux appartements auxquels elles sont rattachées, ne peuvent être loués, concédés en jouissance ou aliénés, qu'au profit d'un propriétaire ou locataire des blocs AB.

CAVES : Les propriétaires peuvent échanger et aliéner entre eux leurs caves, mais uniquement dans le même double bloc ayant entrée commune (AB - CD - EF).

ARTICLE XV - CHARGES DE PROVINCE - VILLE - POLICE. - Les copropriétaires et leurs ayant-droits doivent satisfaire à toutes les charges de la Province, de la Ville, de police, de voirie et autres généralement quelconques.

ARTICLE XVI - EAU CHAude. - La distribution d'eau chaude sera assurée toute l'année.

ARTICLE XVII - PRIX. - L'eau chaude sera décomptée aux copropriétaires suivant les indications des compteurs d'eau chaude qui seront installés et au prix qui sera fixé par le Gérant.

SECTION VI - DESTINATION DES LOCAUX

ARTICLE XVIII - PROFESSIONS TOLERÉES. - Il ne peut être exercé ou établi dans les immeubles, ni commerce, ni industrie, ni artisanat, ni cercle privé ou autre de quelque nature que ce soit, ni de permanence, de lieu de réunion ou d'enseignement. Les propriétaires ou locataires des appartements des étages ne pourront exercer une profession libérale qu'avec l'autorisation du Conseil de Gérance et s'ils ne donnent pas de consultations régulières. L'autorisation pourra être annulée à tout moment. Les propriétaires ou locataires des appartements situés au rez-de-chaussée pourront exercer une profession libérale (avocat - ingénieur - médecin - expert ou similaire). Les médecins ne sont admis à y exercer leur profession que s'ils n'utilisent pas des appareils électriques ou de radiothérapie, physiothérapie et similaires, ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses, vénériennes ou mentales et à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène des immeubles.

ARTICLE XIX - PUBLICITE. - Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, balcons, portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages. Exception est faite pour les affichettes relatives à la location ou la vente des appartements.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque indiquant le nom de l'occupant de l'appartement. Pour les appartements du rez-de-chaussée, la profession pourra être renseignée sur les portes d'entrée des appartements et sur une plaque en cuivre format 30 x 20 cm. apposée à l'intérieur de l'appartement contre la vitre d'une fenêtre donnant à rue ou sur la ferronnerie des jardinets du boulevard Auguste Reyers.

BOITES AUX LETTRES - Dans le hall d'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres où figurera le nom du titulaire, l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par le Conseil de Gérance.

ARTICLE XX - MATERIES DANGEREUSES ET INFLAMMABLES - Il ne pourra être établi dans les immeubles aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes. Il pourra cependant être installé, dans la cour des boxes une pompe à essence, ainsi qu'une réserve d'huiles pour automobiles, mais les propriétaires ou locataires des boxes en supporteront les frais et les surprimes d'assurance.

Les occupants devront veiller, à ce que, dans les caves il ne soit déposé aucune matière en denrée en état de décomposition. Aucun dépôt de matières inflammables n'y sera toléré, pas plus que dans les appartements.

Les propriétaires d'automobiles ne pourront détenir que le combustible se trouvant dans le réservoir normal de leur voiture; ils ne pourront faire fonctionner leur moteur bruyamment, le laisser répandre de la fumée et de l'huile; il est défendu de faire fonctionner les appareils avertisseurs.

La rentrée des autos, la nuit, devra se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit point troublée.

SECTION VII

ARTICLE XXI - CONCIERGES - Un ou plusieurs concierges seront choisis par le conseil de Gérance qui fixera leur rémunération. Les concierges payeront un loyer pour les locaux de leur conciergerie, ainsi que tous les frais de chauffage, gaz, éclairage et eau. La location sera faite à titre précaire et devra cesser, de plein droit, en même temps que la cession des services.

Ils seront engagés et payés au mois, par les soins du Gérant; celui-ci pourra lui ou leur adjoindre des aides ou les congédier suivant instructions du Conseil de Gérance.

ARTICLE XXII - SERVICE DU OU DES CONCIERGES - Le service du ou des concierges comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus :

Ils devront entr' autres :

1. Tenir en parfait état toutes choses et parties communes de l'immeuble, et notamment les jardins, les trottoirs, les porches et halls d'entrées, les dégagements de la cour, les locaux pour vélos et voitures d'enfants, local pour motos, les escaliers, paliers, cabines d'ascenseurs, ascenseurs, dégagements des caves, chaufferie, locaux pour compteurs, réduits à poubelles, etc...

2. Evacuer les ordures ménagères.

3. Recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants.

4. S'assurer de la fermeture de chaque porte d'entrée à partir de dix heures du soir.

5. Faire visiter les appartements à vendre ou à louer.

6. Surveiller et entretenir le chauffage central, le service de l'eau chaude et la décalcarisation des eaux. Réceptionner le combustible en présence du Gérant ou d'un membre du Conseil de Gérance, ou à défaut, d'un quelconque copropriétaire présent.

7. Faire les petites réparations aux ascenseurs et aux diverses installations, en assurer l'entretien, la conservation et la bonne marche, suivant les indications qu'ils leur seront données.

8. Veiller à l'éclairage des halls, dégagements, paliers, escaliers et autres points lumineux des parties communes.

9. En général, faire tout ce que le gérant leur ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

10. Les concierges ne pourront pas s'occuper du ménage des occupants, ni faire de travaux rémunérés dans les parties privatives.

11. Le conjoint éventuel des concierges ne peut exercer, dans les immeubles, aucune profession, ni métier étranger au service des immeubles, sans autorisation préalable et écrite du Conseil de Gérance. Cette autorisation peut être rapportée en tout temps.

SECTION VIII

ARTICLE XXIII - ATTRIBUTIONS DU CONSEIL DE GERANCE - Complémentairement à ce qui est dit au règlement général de copropriété qui précède, le Conseil de Gérance :

1° Fixe la rémunération du Gérant dans les conditions prévues au règlement de copropriété, et surveille la gestion de ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents.

2° Donne ordre au Gérant de congédier l'un ou l'autre des concierges.

3° Surveille notamment les dépenses diverses, les achats de combustibles ou autres, se fait remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assure de la qualité et de la quantité des combustibles fournis.

4° Veille à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

ARTICLE XXIV - REUNIONS - DELIBERATIONS - Le Conseil de Gérance se réunira sur décision, soit du Président, soit des trois assesseurs réunis, et les convocations seront faites, soit verbalement, soit par simple lettre par les soins du Président ou du Gérant.

Le Conseil de Gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix. A parité des voix la voix du Président est prépondérante.

ARTICLE XXV - ATTRIBUTIONS DU GERANT - Outre ce qui est dit au règlement de copropriété, le Gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des services communs, eau, électricité, ascenseurs, chauffage central, service de l'eau chaude, de surveiller les concierges, de fixer éventuellement les travaux et réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le Conseil de Gérance et par l'Assemblée.

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

Le Gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis à vis des tiers et des administrations publiques; il fera rapport au Conseil de Gérance qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'Assemblée Générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier, à moins que le Conseil de Gérance ne décide de le présenter annuellement et au départ d'un occupant, propriétaire ou locataire.

En temps utile, des provisions seront versées au Gérant et à sa demande, par les copropriétaires, pour faire face aux dépenses communes. Le montant de ces provisions sera fixé par le Conseil de Gérance.

FONDS DE RESERVE - Le Conseil de Gérance fixera, au surplus, les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendraient nécessaires et fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve, en attendant son utilisation.

Le Gérant a le droit de réclamer aux propriétaires des provisions décidées par le Conseil de Gérance.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au Gérant, ce dernier pourrait avec l'autorisation du Conseil de Gérance, bloquer le service du chauffage central et le service de l'eau chaude desservant l'appartement du défaillant; cette clause est essentielle et de rigueur. Le copropriétaire en défaut, qui s'opposerait d'une manière quelconque à ces sanctions, sera passible, de plein droit et sans mise en demeure, d'une indemnité de deux cent cinquante francs par infraction. Cette indemnité sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du Gérant, au nom de tous les copropriétaires. Le Gérant a, à cet effet, un mandat contractuel irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le Gérant s'assurera de l'accord du Conseil de Gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

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

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes ou comme il sera indiqué par le Conseil de Gérance, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le Gérant est en droit de toucher, lui-même, les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le Gérant a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement, vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le Gérant.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir du chauffage central et de l'eau chaude qui lui sont procurés à l'aide de dispositifs fonctionnant à frais communs, il serait possible de poursuites pénales et de dommages-intérêts.

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

SECTION IX

ARTICLE XXVI - DIFFERENDS - En cas de désaccord entre les copropriétaires et le Gérant, ou le Conseil de Gérance, au sujet de l'interprétation ou de l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur, les contestations seront soumises à l'Assemblée Générale si la demande est formulée en termes précis, par les propriétaires possédant au moins un quart des quotités afférentes aux immeubles. Les décisions seront prises à la majorité simple.

En cas de conflit entre le Conseil de Gérance et le Gérant, le différend sera tranché à la majorité des 3/4 des voix quotitées, par l'Assemblée Générale à la requête de la partie la plus diligente.

Toutes actions relatives à des provisions ou quote-parts de dépenses communes impayées, seront soumises aux tribunaux compétents.

Le Règlement Général de copropriété (statut réel) et règlement d'ordre intérieur, présentement arrêtés, demeureront déposés au rang des minutes du Notaire Paul Wets à Schaerbeek.

Il en sera imprimé ou polycopié des exemplaires qui seront remis aux intéressés, au prix que le Conseil de Gérance décidera.

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

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

Dans chaque convention, ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction, de plein droit, dans la loge du concierge de l'immeuble.

Signé ne varietur par les parties et Nous Notaire, pour demeurer annexé à notre acte de base en date du douze février mil neuf cent cinquante-sept.

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek et Succ. III, trente cinq rôles sans renvoi, le vingt-deux février mil neuf cent cinquante-sept.
Volume 26, folio 83, case 17. Reçu : quarante francs 40-
Le receveur intérimaire (signé) M. Lisens.