

A COTARU :

La société de personnes à responsabilité limitée " ETUDES ET CONSTRUCTIONS JEAN DRAVE " ayant son siège social à Schaerbeek, avenue Eugène Flaherty, numéro 141 ci-devant et actuellement numéro 190.

- Constitué par acte et enregistré au notaire Armand Wyffels, à Bruxelles, le trente mars mil neuf cent cinquante-six, publié au Journal Officiel du Moniteur Belge du vingt-neuf mars 1956, sous le numéro 9.343 ;
- Inscrite au Registre des Sociétés de Bruxelles, sous le numéro 264.581.

Est représentée par

Monsieur Jean-Baptiste DRAVE, entrepreneur, époux de dame Leonor DORTZ-BARON, domiciliés à Bruxelles deuxième district, avenue des Croix du Fau, numéro 107 A.

Agissant en sa qualité de gérant de la susdite société et ayant aux fins des présentes les pouvoirs nécessaires en vertu de l'article 9 des statuts.

Lequel compare, en sa qualité, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, neuf à dix ce qui suit :

EXPOSÉ DES MOTS :

I. La dite société de personnes à responsabilité limitée " ETUDES ET CONSTRUCTIONS JEAN DRAVE " a acquis les terrains ci-après décrits :

COMMUNE DE MICHAMBEUX.

a) Lot 511 du lotissement général.

Un terrain à bâtir, situé à front de l'avenue de l'Esplanade, à Schaerbeek, où il présente une façade de sept mètres et demi, ayant une superficie, d'après le plan, de

1

un are, quatre-vingts centiares, nonante-trois dixmillièmes
cadastré section C, partie du numéro 95/p/6.

b) Lot 512 du lotissement général.

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

- aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique
et définitive clôturé par les Notaires Albert Rauter, Roger
Vokoster et François Collet, à Bruxelles, le neuf septem-
bre mil neuf cent soixante-trois, transcrit au triplé au
bureau des hypothèques à Bruxelles, le six novembre mil
neuf cent soixante-trois, volume 5730, numéro 1.
- de la Commission d'Assistance Publique de Bruxelles, éta-
blie à Bruxelles, 298/A, rue Haute.

Ces biens décrits sub a) et b) appartenant à la
propriété et de libre disposition à la dite Commission d'
Assistance Publique de Bruxelles, par une possession pu-
blique, paisible et non interrompue, à titre de proprié-
taire, de trente et plus d'années.

II. La susdite société de personnes à responsabilité
limitée " ETUDES ET CONSTRUCTIONS JEAN DIAPY " comparante,
par l'organe de son gérant, a décidé d'ériger sur le
terrain ci-après décrit, un immeuble à appartements mul-
tiples.

III. Désirant opérer, la division horizontale et ver-
ticale de la propriété, le comparant, agissant en dite qua-
lité, a décidé de placer l'immeuble sous le régime de la
copropriété et de le doter d'un statut immobilier.

ACTE DE BASE.

Cet exposé fait, le comparant, nous a requis d'actes
authentiquement sa volonté de placer l'immeuble dont la
description suit, sous le régime de la copropriété en con-

21

Permité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article cinq cent septante-sept/bis du Code-Civil.

DESCRIPTION DU BIEN.

Le bâtiment à ériger d'un seul bloc " BLOC III " à front de l'avenue de l'Émeraude, à Schaerbeek, y coté numéro 66, sera dénommé " RESIDENCE ÉMERAUDE ".

Il comportera des sous-sols, un rez-de-chaussée, depuis le " Bloc 2 " avenue de l'Émeraude, numéro 64.

- le bâtiment à front de l'avenue de l'Émeraude, 66 aura :
- un immeuble vu de face - " BLOC 3 ".

Sept étages, dont chaque étage - côté gauche et droit aura deux appartements.

Le tout sera érigé sur la parcelle de terrain ci-après décrite, sous le lot 4 du plan de desserte, et dont l'origine de propriété a été établie lors de l'arpente préliminaire.

COMMITÉ DE SCHAEERBEK.

Un terrain à bâtir, acquis sous une plus grande contenance, situé à front de l'avenue de l'Émeraude, où il développe une largeur de façade de quinze mètres, cadastré au l'ayant été section C, partie du numéro 96/p/6, contenant en superficie d'après mesurage : deux ares, huit centiares.

MESURAGE.

Tel que le bien prédécrit a été mesuré par le géomètre-expert immobilier, Monsieur Etienne Braun de Ter Meer, demeurant à Wesembeck-Opheem, chaussée de Malines, 43, qui en a dressé un plan avec procès-verbal de mesurage, en date du vingt-trois mars mil neuf cent soixante-quatre, et où le terrain prédécrit est figuré en teinte rose sous le lot 4 - lequel plan demeurera annexé aux présentes.

CONDITIONS GÉNÉRALES ET SPÉCIALES.

Le procès-verbal d'adjudication publique et définitive clôturé par les Notaires Albert Pauq, Roger Dekester,

et François Collet, à Bruxelles, le neuf septembre mil neuf cent soixante-trois, contient les clauses et stipulations, ci-après littéralement reproduites, à savoir :

" Première annexe :

"

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

" 12. A titre de servitude grevant les terrains à vendre pour l'usage et l'utilité des terrains voisins restant appartenir à la vendeuse et situés dans le quartier,

" les acquéreurs s'interdisent pour eux et leurs ayants droit, le droit d'établir sur ces terrains ou dans les bâtiments qui y seront construits, aucun commerce, industrie, commerce-industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins, par l'insalubrité ou l'insécurité, notamment aucun dépôt, magasin ou débit de bois, de

" chaux, aucun débit de boisson et en général, aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté du Régent du 11 février 1946 et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci.

" 13. Les acquéreurs seront tenus de respecter les conditions de bâtisse et prescriptions urbanistiques mentionnées dans l'annexe et au plan de lotissement. Ces prescriptions ne dispensent pas les acquéreurs de solliciter et d'obtenir des autorités compétentes l'autorisation de bâtir et de réaliser leur projet de bâtisse. Ils s'engagent à se conformer en cette matière à la réglementation existante au moment où ils construiront et à n'intenter aucune action de ce chef contre la vendeuse.

DECLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE.

En vue d'opérations juridiques diverses, le comparant déclare, diviser l'immeuble à construire, à savoir :

- les sous-sols : en quatre caves.

- 5.- le cinquième : la terrasse ;
- 6.- le sixième : l'ensemble de la façade principale à rue, avenue de l'Émeraude et une coupe transversale ;
- 7.- le septième : la façade postérieure ;
- 8.- le huitième : schéma sanitaire avec plan de situation de la " RESIDENCE ÉMERAUDE ".

Ces plans et ces notes, ainsi que le cahier des charges régissant le contrat d'entreprise avec description des travaux et ~~des~~ matériaux mis en œuvre, ont été signés " en vertu " par le comparant et Nous Notaire, revêtus de la mention d'annexes et demeureront ci-annexés.

Il en résulte que l'immeuble à construire " Bloc 3 " se compose :

- d'un rez-de-chaussée : réservé pour des boxes de garages comme il sera exposé à l'article sixième ci-après ;
- de sept étages comprenant chacun deux appartements par étage, avec leurs quatorze caves en sous-sols ;

L'immeuble comprendra ainsi : quatorze appartements et quatorze caves en sous-sols ;

- de propriété privative et exclusive, dont la dénomination, la situation, la composition et la quote-part dans les parties communes sont indiquées dans l'article sixième du règlement de copropriété ci-après.

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

L'immeuble à construire sur le terrain désigné sous le n° 4 du plan de recensement susénoncé, comprendra uniquement le " Bloc 3 " étant la partie droite devant, depuis le " Bloc 2 " coté avenue de l'Émeraude, 54 à Schaarbeek, sur une largeur à front de la dite avenue de quinze mètres, sensuelle vu de face.

Dans l'acte de base reçu par Nous Notaire soussigné, en

5

date du trente-un mars mil neuf cent soixante-quatre, portant le règlement de copropriété et le statut immobilier de l'immeuble à appartements multiples, dénommé " RESIDENCE EMERALDE " avenue de l'Émeraude, numéros 62 à 66 inclus à Schaarbeek " BLOC 1 " par la société de personnes à responsabilité limitée " ETUDES ET CONSTRUCTIONS JEAN DRAPS " il a été stipulé, ce qui suit, ici reproduit textuellement :

" CONSTITUTION DE SERVITUDES.

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

" La société de personnes à responsabilité limitée " ETUDES ET CONSTRUCTIONS JEAN DRAPS " concède par les présentes: tant au profit des autres terrains restant lui appartenir, situés tant à front de l'avenue de l'Émeraude que derrière l'immeuble à construire à Schaarbeek, à front de l'avenue de l'Émeraude, et, destinés à la construction d'immeubles à appartements multiples, figurés sous les lots 3, 3-bis et 4; des boxes de garages figurés sous les lots 1, 3, 3-bis, 4, 5 et 6 et un local vélos figuré sous le lot 7 du plan de mesurage susénoncé, qu'au profit des futurs propriétaires des mêmes terrains, à tous titres :

" 1^o UNE SERVITUDE DE PASSAGE, pour accéder à pied, à vélo, à moto ou en voiture, aux boxes de garages et au local vélos, à construire à la charge du Fonds figuré sur le dit plan de mesurage, sous le lot 2 - étant l'entrée carrossable du bloc 1, de l'immeuble à construire, avenue de l'Émeraude, 62 à Schaarbeek.

" - une même servitude de passage est concédée, à la charge du Fonds figuré sur le dit plan de mesurage, sous le lot 5, étant la cour intérieure.

" Ces droits de passages s'étendent sur toute la superficie des lots 2 et 5 susénoncés.

" 2^o - Le droit d'établir à ses frais en sous-sol de cette entrée carrossable, avec accès au rez-de-chaussée, une fosse pour y installer le compteur à eau pour tous

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

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ.

Dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes le comparant a établi un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

Ce règlement de copropriété est conçu comme suit :

CHAPITRE PREMIER. - EXPOSE GÉNÉRAL.

ARTICLE PREMIER.

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

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

ARTICLE DEUX.

Il est en outre arrêté pour valoir entre parties et

7,

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

ARTICLE TROIS.

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété.

CHAPITRE SECOND -

STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I - COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

VE - ARTICLE QUATRE.

L'immeuble comporte les parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privatives sont dénommées " appartements "

ARTICLE CINQ.

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

ARTICLE SIX.

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

" BLOC 3 " - immeuble vu de face :

- 1- Les sous-sols : divisés en quatorze caves, numérotées de un à quatorze inclus.
- 2- Le rez-de-chaussée : divisé en sept boxes de garages, de propriété privative et exclusive, fait l'objet d'un acte de base reçu par Honn, Notaire José Van den Tynde, sous-

8

signé en date du trente et un mars mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-huit mai suivant, volume 5803, numéro 4 portant le règlement de copropriété et le statut immobilier "des boxes de garages" "RESIDENCE EMERAUDE" avenue de l'Émeraude, numéros 62 à 66 inclus à Schaerbeek, par la société de personnes à responsabilité limitée "ETUDES ET CONSTRUCTIONS JEAN DRAPS" à Schaerbeek, avenue Eugène Flacky numéro 130, et plus spécialement sous l'article sixième, bloc 3 - dont les stipulations sont ici reproduites textuellement, savoir :

"Lot 4 du plan de mesurage dressé par Monsieur Etienne Braun de Tor Meeren, susénoncé."

"Bloc 3. -

"Dans un immeuble à appartements multiples à ériger :

a) à front de l'avenue de l'Émeraude, numéros 66 à Schaerbeek, désigné "RESIDENCE EMERAUDE" au niveau du rez-de-chaussée :

- trois boxes de garages numérotés de gauche à droite - vu de face : 6-vingt-quatre, 6-vingt-cinq et 6-vingt-six.
- b) face à la cour et à droite de l'entrée carrossable de l'avenue de l'Émeraude, 62 - cour figurée sous le lot 5 du plan de mesurage susénoncé - au niveau du rez-de-chaussée :
- quatre boxes de garages numérotés de gauche à droite - face à l'entrée carrossable de l'avenue de l'Émeraude, 62 à Schaerbeek, 6-vingt-cinq, 6-vingt-six, 6-vingt-sept et 6-vingt-huit.

3.- Au niveau des sept étages : immeuble vu de face -

Côté gauche : en direction du "Bloc 2" avenue de l'Émeraude, 64 à Schaerbeek et tenant à ce "Bloc 2" :

- une colonne de sept appartements désignés :

A-un, A-deux, A-trois, A-quatre, A-cinq, A-six et A-sept.

Côté droit : en direction de l'immeuble coté, 76, avenue de l'Émeraude, à Schaerbeek.

- une colonne de sept appartements désignés :

B-un, B-deux, B-trois, B-quatre, B-cinq, B-six et B-sept.

DESCRIPTION.

Aux niveaux des six premiers étages : plan numéro 3
" Etage-type " de l'architecte Cammaerts.

COTE GAUCHE :

Une colonne de six appartements «côté gauche» désignés
A-un, A-deux, A-trois, A-quatre, A-cinq et A-six compre-
nant chacun :

a) En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec vestiaire, dégagement avec placards,
salle de bain équipée, water-closet, cuisine équipée,
cave-poubelle, living-room et trois chambres dont une
avec terrasse à l'arrière.

b) En copropriété et indivision forcée :

Chacun des six appartements, les septante-sept/mil-
lièmes (77/1.000 émes) des parties communes de l'immeu-
ble, y compris le terrain, soit pour l'ensemble des six
appartements : quatre cent soixante-deux/millièmes (462/
1000) des parties communes y compris le terrain.

Au niveau du septième étage :- plan numéro 4 " étage
en recul ".

- Un appartement « côté gauche » désigné A/sept, compre-
nant :

a) En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec vestiaire, dégagement avec placards,
salle de bain équipée, water-closet, cuisine équipée, vi-
ve-poubelle, living-room avec terrasse à front de l'ave-
nue de l'Amazone et trois chambres dont une avec terras-
se à l'arrière.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les septante/millièmes (70/1.000 émes) des parties
communes de l'immeuble, y compris le terrain.

Au niveau du premier étage - plan numéro 3 "Etage-type"
de l'architecte Cammaerts.

10

COTE DROIT :

Un appartement désigné B-un, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec vestiaire, dégagement avec placards, salle de bain équipée, water-closet, cuisine équipée, vide-poubelle, living-room et deux chambres dont une avec terrasse à l'arrière.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les soixante-huit/millièmes (68/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble, y compris le terrain.

Aux niveaux des deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages - plan numéro 3 " Etage-type ".

COTE DROIT :

Une colonne de cinq appartements désignés :

B-deux, B-trois, B-quatre, B-cinq et B-six, comprenant chacun :

a) En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec vestiaire, dégagement avec placards, salle de bain équipée, water-closet, cuisine équipée, vide-poubelle, living-room, et deux chambres dont une avec terrasse à l'arrière.

b) En copropriété et indivision forcée :

Chacun des cinq appartements, les soixante-huit/millièmes (68/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble y compris le terrain, soit pour l'ensemble des cinq appartements : trois cent quarante/millièmes (340/1.000èmes) des parties communes, y compris le terrain.

Au niveau du septième étage - plan numéro 4 " Etage en recul "

COTE DROIT :

- Un appartement désigné B-sept, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec vestiaire, dégagement avec placards, salle de bain équipée, water-closet, cuisine équipée, vide-poubelle, living-room avec terrasse à front de l'avenue

M

de l'Emeraude et deux chambres dont une avec terrasse à l'arrière.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les soixante/millièmes (60/1.000 èmes) des parties communes de l'immeuble, y compris le terrain.

ATTRIBUTION DES CAVES.

Chaque appartement a comme dépendance, savoir :

- Appartements aux étages :

<u>COTE GAUCHE</u>	<u>COTE DROIT.</u>
A-un : la cave numéro 4	B-un : la cave numéro 12bis
A-deux : la cave numéro 3	B-deux : la cave numéro 14
A-trois : la cave numéro 2	B-trois : la cave numéro 12
A-quatre : la cave numéro 1	B-quatre : la cave numéro 7
A-cinq : la cave numéro 5	B-cinq : la cave numéro 10
A-six : la cave numéro 8	B-six : la cave numéro 11
A-sept : la cave numéro 9	B-sept : la cave numéro 6

Récapitulation des parties communes :

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

- Immeuble vu de face : COTE GAUCHE :

1° Les six appartements des six premiers étages, y compris leurs caves, désignées A-un, A-deux, A-trois, A-quatre,

-cinq et A-six, ensemble quatre cent soixante-deux/ millièmes 462/1.000 èmes

2° L'appartement du septième étage, y compris sa cave, désigné A-sept : septante/millièmes 70/1.000 èmes

Ensemble pour les sept appartements des sept étages, côté gauche : cinq cent trente-deux/millièmes 532/1.000 èmes

- Immeuble vu de face - COTE DROIT :

1° L'appartement du premier étage, dési-

A reporter : 532/1.000 èmes

Report

538/1.000 francs

1^{er} Etage, y compris sa cave : soixante-huit/millièmes..... 68/1000 francs

2^o Les cinq appartements des deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixièmes étages, y compris leurs caves, désignées B-deux, B-trois, B-quatre, B-cinq et B-six, ensemble trois cent quarante/millièmes..... 340/1000 francs

3^o L'appartement du septième étage, y compris sa cave désigné B-sept: soixante/millièmes..... 60/1000 francs

Ensemble pour les sept appartements des sept étages côté droit - quatre cent soixante-huit/millièmes..... 468/1000 francs

Soit pour l'ensemble des quatorze appartements, y compris leurs caves : les mille/millièmes..... 1.000/1.000 francs.

ARTICLE SEPT.

LES PARTIES COMMUNES.

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment;

- 1^o Terrain
- 2^o Fondations
- 3^o Gros murs de façade avec leur revêtement éventuel, de pignon et de refend
- 4^o Ossature en béton de l'immeuble
- 5^o Hall d'entrée de l'immeuble avec sa porte
- 6^o L'escalier avec ses cages et paliers
- 7^o La toiture avec ses gouttières
- 8^o Les descentes d'eaux pluviales
- 9^o Les égouts.

13

- 10° Les cheminées de ventilation des locaux communs
 - 11° Les gaines de ventilation des appartements
 - 12° Les compteurs communs d'eau, de gaz et d'électricité
 - 13° Les caves des compteurs, en sous-sol
 - 14° Le local ou l'emplacement pour voitures d'enfant
 - 15° L'ascenseur avec sa trémie
 - 16° La chaufferie avec chaudière, boiler, réservoir à eau-
sout, appareils de marche et de contrôle, la cheminée
de chauffage central
 - 17° Les conduits de cheminées Shunt ou similaires
 - 18° La buanderie ou vestiaire et sa cave en sous-
sol
 - 19° La remise pour matériel, en sous-sol
 - 20° Les caves des poubelles
 - 21° Les gaines des vide-poubelles
 - 22° Les dégagements des caves
 - 23° La minuterie, le délestage commun et le parlophone
 - 24° Les canalisations et conduits de toute nature, des cour-
ants gaz et électrique, à l'exception des parties de ces
canalisations, conduits ou gaines ne servant qu'à l'alim-
entation d'un appareil ou de se trouvant dans l'intérieur
d'un appartement.
 - 25° L'antenne commune de télévision et de radio, avec ses
gaines et fils.
 - 26° Les armoires extérieures (Plaque à rue, étiquettes)
 - 27° Tout ce qui contribue à l'esthétique de l'immeuble, vu
de la rue exemples : modèle d'habitat, ton de peinture
extérieure, modèles de persiennes extérieures et inté-
rieures, rideaux, etc.
- Les présentes énumérations sont énonciatives et non
pas limitatives.

FRAIS.

Les frais des présentes et ceux qui en sont la suite
et l'exécution sont à supporter et à payer par chacun des

[Signature]

28 2000 年 12 月 28 日 星期三 14:00:00
 29 2000 年 12 月 28 日 星期三 14:00:00
 30 2000 年 12 月 28 日 星期三 14:00:00

2010/12/15/1519

201002 01X

l'égard des affaiblissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant. Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements.

Cependant, le propriétaire de plusieurs appartements contigus ou superposés, peut les réunir en un seul, par des modifications de murs intérieurs ou mitoyens, après avis de l'architecte ou de l'ingénieur de l'immeuble, le tout à ses frais.

ARTICLE CINQ.

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

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

ARTICLE SIX.

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

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

ARTICLE SEPTIEME.

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes, ils devront être de modèle agréé par l'assemblée

générale, à la majorité simple.

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

SECTION II - SERVICE DE ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.
ARTICLE QUATORZI.

Un gérant est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes. Il est désigné par l'assemblée générale des copropriétaires pour le temps qu'elle déterminera.

Un premier gérant sera désigné par le constructeur pour le premier exercice.

ARTICLE QUINZI.

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

ARTICLE SEIZI.

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

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

ARTICLE DIX-SEPT.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

ARTICLE DIX-HUIT.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si deux copropriétaires sont présents, tous les copropriétaires préalablement convoqués. L'assemblée oblige par

12

12

ses délibérations et décisions tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

ARTICLE DIX-NEUF.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, dans l'agglomération bruxelloise au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions.

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

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

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

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

ARTICLE VINGT.

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

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

Cette seconde assemblée décidera conformément à l'arti-

178

18

de vingt-huit.

ARTICLE VINGT-ET-UN.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque, tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points mis à l'ordre du jour cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions ; il ne peut être pris ensuite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

ARTICLE VINGT-DEUX.

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

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou s'il, 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 son lieu et place, selon ses instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée. Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera, à défaut de cette stipulation, le mandat sera inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Toutefois tout copropriétaire peut se faire représenter aux assemblées générales par son conjoint non divorcé ni séparé de corps, sans mandat écrit, ou par un de ses don-

18

19

cendants au premier degré, lequel devra être muni d'un mandat écrit.

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

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

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

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

ARTICLE VINGT-TROIS.

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

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

ARTICLE VINGT-QUATRE.

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

ARTICLE VINGT-CINQ.

Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est

certifiée par les parties présentes.

ARTICLE VINGT-SIX.

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents et représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les délégués étant considérés comme n'ayant pas donné leur accord et consentement à la proposition votée par l'assemblée.

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

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

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

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

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

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

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

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

21

11

ARTICLE VINGT-SEPT.

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

ARTICLE VINGT-HUIT.

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

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

ARTICLE VINGT-NEUF.

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

Les copropriétaires si, naissent à l'assemblée les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

ARTICLE TRENTE.

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

SECTION III - RÉPARTITION DES CHARGES ET INDIVISION COMMUNE.

ARTICLE TRENTE ET UN.

ARTICLE TRENTE ET DEUX.

Chacun des propriétaires contribuera proportionnelle-

12

12

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

Par l'appartement A/un du premier étage : un/cinquante-sixième ($1/56$ ème) ;

Par l'appartement A/deux du deuxième étage : deux/cinquante-sixièmes ($2/56$ èmes) ;

Par l'appartement A/trois du troisième étage : trois/cinquante-sixièmes ($3/56$ èmes) ;

Par l'appartement A/quatre du quatrième étage : quatre/cinquante-sixièmes ($4/56$ èmes) ;

Par l'appartement A/cinq du cinquième étage : cinq/cinquante-sixièmes ($5/56$ èmes) ;

Par l'appartement A/six du sixième étage : six/cinquante-sixièmes ($6/56$ èmes) ;

Par l'appartement A/sept du septième étage : sept/cinquante-sixièmes ($7/56$ èmes) ;

Par l'appartement B/un du premier étage : un/cinquante-sixième ($1/56$ ème) ;

Par l'appartement B/deux du deuxième étage : deux/cinquante-sixièmes ($2/56$ èmes) ;

Par l'appartement B/trois du troisième étage : trois/cinquante-sixièmes ($3/56$ èmes) ;

Par l'appartement B/quatre du quatrième étage : quatre/cinquante-sixièmes ($4/56$ èmes) ;

Par l'appartement B/cinq du cinquième étage : cinq/cinquante-sixièmes ($5/56$ èmes) ;

Par l'appartement B/six du sixième étage : six/cinquante-sixièmes ($6/56$ èmes) ;

Par l'appartement B/sept du septième étage : sept/cinquante-sixièmes ($7/56$ èmes) ;

ARTICLE TRENTI-DEUX.

Les réparations et travaux sont répartis en trois ca-

tégories: réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

REPARATIONS URGENTES.

ARTICLE TRENTE-TROIS.

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

REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

ARTICLE TRENTE-QUATRE.

Ces réparations sont décidées par l'assemblée.

REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS EN- TRAINANT UN AUSE ENNE OU UNE APPLICATION QUELCONQUE.

ARTICLE TRENTE-CINQ.

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

ARTICLE TRENTE-SIX.

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

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clé de leur appartement ou local à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle manière

24

29

que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

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

B. L'IMPÔT.

ARTICLE TREIZE-STAT.

À moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

ARTICLE QUATRE-VINGT-SEPT.

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

ARTICLE CINQUANTE-NEUF.

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

C. RECETTE.

ARTICLE QUARANTE-DEUX.

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

ARTICLE VI. - ASSURANCES ET RECONSTRUCTION.

ARTICLE QUARANTE-TROIS.

L'assurance tant des choses privées à l'exclusion des meubles, que des choses communes sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du gé-

25

25

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

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

ARTICLE QUARANTE-DEUX.

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE QUARANTE-TROIS.

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

ARTICLE QUARANTE-QUATRE.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires, désignés par l'assemblée, et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée. Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, leur intervention devra donc être demandée.

ARTICLE QUARANTE-CINQ.

L'utilisation de ces indemnités sera régie comme suit:
a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'

26

26

indemnité par lui encaissée, à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant, à charge de tous les copropriétaires, chacun intervenant au prorata de sa quotité, sauf le recours de celui-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, donné une plus value à son bien, et à concurrence de cette plus value. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versements dans le dit délai.

Néanmoins, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou, si tous ne désirent pas acquérir à des propriétaires qui en 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 civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les

27

22

départager ; en cas de désaccord sur le choix des experts, il sera commis de la même façon. Le prix sera payé, un tiers au comptant et le surplus par tiers, d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

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

ARTICLE QUARANTE-SIX.

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

b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter les charges et primes. Dans les deux cas les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'événement dans l'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

CHAPITRE TROISIEME - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR. ARTICLE QUARANTE-SEPT.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix.

LA

28

ARTICLE QUARANTE-HUIT.

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

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

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

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

SECTION I. - ENTRETIEN.

ARTICLE QUARANTE-NEUF.

Les travaux de peinture aux façades, tant devant que derrière, y compris les châssis, les corniches, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée. Quant aux travaux relatifs aux parties privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien.

ARTICLE CINQUANTE.

Les propriétaires devront faire ramener les cheminées

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

SECTION II. - ASPECT.

ARTICLE CINQUANTE-UN.

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

SECTION III. - ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX.

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

ARTICLE CINQUANTE-TROIS.

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

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

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE.

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

ARTICLE CINQUANTE-CINQ.

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

ARTICLE CINQUANTE-SIX.

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

SECTION IV. - MORALITE - TRANQUILLITE.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT.

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille ; ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service ; de leurs domestiques, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire, ni laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement

d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommoder les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit. S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique, aucun récepteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exception de ceux qui actionnent les appareils de nettoyage par la vide, le tirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et des appareils de ménage. Il est interdit de faire usage de piano d'étude et de faire des études de chant ou de musique dans les appartements.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF.

Les baux consentis par les propriétaires et usufructuaires devront contenir l'engagement des locataires de réserver à l'intérieur de l'immeuble et des appartements aucun commerce, aucune industrie, même artisanale, d'habiter honnêtement et honnêtement, avec les soins de bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés. Tout appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques. Il peut toutefois être occupé à titre de bureau administratif. X

ARTICLE CINQUANTE-DIX.

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

ARTICLE SIXIEME.

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satis-

faire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie.

SECTION V. - D'ENTRAÎNEMENT DES LOCAUX.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX.

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

ARTICLE SOIXANTE-TROIS.

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

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

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, infectieuses ou insalubres, les occupants devront veiller à ce que dans les caves il ne soit déposé aucune matière ou chose en état de décomposition.

SECTION VI. - GÉRANCE.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE.

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

ARTICLE SOIXANTE-CINQ.

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

ARTICLE SOIXANTE-SIX.

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

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

ARTICLE SOIXANTE-SEPT.

Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisation.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques ; il fait rapport à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

Après la réception des "parties communes" de l'immeuble, le gérant s'adressera directement aux constructeurs intéressés pour tous les travaux exécutés par eux et pour lesquels leur responsabilité serait engagée, soit la responsabilité normale d'exécutant, soit la responsabilité décennale.

La liste des constructeurs et fournisseurs sera ren-

se au gérant par le constructeur, aussitôt son entrée en fonctions. A partir de ce moment, le constructeur ne répondra plus, en aucun cas, des travaux des soustraitants.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF.

Le gérant présente annuellement les comptes généraux à l'assemblée générale, il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes, le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée et versé dans le courant du premier mois d'occupation ou d'achèvement des appartements.

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

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

ARTICLE SEPTANTE.

Le gérant seul donne les ordres au concierge conformément

36

38

ment aux décisions de l'assemblée générale.

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

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

SECTION VII - CHARGES COMMUNES.

ARTICLE QUATRE-VINGT-UN.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges liées aux besoins communs seront supportées par les copropriétaires dans la proportion de leur part dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'électricité et de l'eau pour les choses communes, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les frais de renouvellement, de divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau, relevée au compteur commun, les écoulements du gérant, les frais de bureau, les frais d'entretien des parties communes, les frais de concierge.

ARTICLE QUATRE-VINGT-DEUX.

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

ARTICLE QUATRE-VINGT-TROIS.

Les frais de chauffage central seront répartis de la manière suivante : vingt pour cent du coût total au prorata des quotités des propriétaires dans l'immeuble et quatre-vingts pour cent du coût total suivant les relevés

des compteurs de calories, relevés faits par le gérant.

ARTICLE SUPPLÉMENTAIRE-TROIS-BIS.

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

SECTION VIII. - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

ARTICLE SUPPLÉMENTAIRE-QUATRE.

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

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

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire mention de leur

38

38

elle attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi
ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

ENGAGEMENT.

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

RECEPTION DE DOMICILE.

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

Dont acte.

Fait et passé lieu et date que dessus.

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

(suivent les signatures)

" ASSISTANCE HUMAINE " - " BLOC 3 " -
avenue de l'Émeraude, n° 66 à Schaerbeek.

Nomenclature des " PARTIES CONSTITUÉES " de l'immeuble à appartements multiples.

BLOC 3.

- 1° Terrain
 - 2° Fondations
 - 3° Gros murs de façade avec leur revêtement éventuel, de pignon et de refend
 - 4° Couverture en béton de l'immeuble
 - 5° Hall d'entrée de l'immeuble avec un porche
 - 6° L'escalier avec un cage et paliers
 - 7° La toiture avec ses gouttières
 - 8° Les descentes d'eau pluviales
 - 9° Les égouts
 - 10° Les cheminées de ventilation des locaux communs
 - 11° Les gaines de ventilation des appartements
 - 12° Les compteurs communs d'eau, de gaz et d'électricité
 - 13° Les caves des compteurs, au sous-sol
 - 14° Le local ou l'emplacement pour véhicules d'enfant
 - 15° L'ascenseur avec un local
 - 16° La chaudière avec chauffe, boiler, réservoir à vapeur, appareils de mesure et de contrôle, le circuit de chauffage central.
 - 17° Les conduits de cheminées fumées ou électricité
 - 18° La canalisation au rez-de-chaussée et au sous-sol
 - 19° La remise pour matériel, au sous-sol
 - 20° Les caves des poubelles
 - 21° Les puits des vides-poubelles
 - 22° Les écoulements des caves
 - 23° La circulation, l'éclairage communs et la ventilation
 - 24° Les installations et conduits de tout nature, des eaux, gaz et électricité, à l'exception des parties de ces installations, conduits ou gaines ne servant qu'à l'usage d'un appartement et se trouvant donc à l'intérieur d'un appartement.
 - 25° L'ensemble diverses de télévision et de radio, des postes et fils
 - 26° Les annexes extérieures (cloque d'eau, etc.).
 - 27° Tout ce qui concerne l'entretien de l'immeuble, tel que les exemples : modèle chaudière, van de puits extérieures, câbles de pontons extérieurs et intérieurs, réservoir, etc.).
- La présente énumération est énonciative et non pas limitative.

l'architecte responsable
Monsieur LAM
à la Commission.

Bruxelles, le 14 octobre 1955.
signé " le notaire "
J.-R. DRAPE - L. CAMMANNIS et J. VAN DEN KIESEL.

39

" RESIDENCE EMERALDE " - BLOC 3 "
 avenue de l'Emeraude, numéro 65 à Schaerbeek.

DIVISION DE L'IMMOBILIER EN QUOTIENTS - 1.000 lots
 PROPRIÉTÉ - IMMEUBLE A APPARTEMENTS MULTIPLES .

BLOC 3 - Vu de face.

<u>Premier étage :</u>		
A-un	: côté gauche { 3 chambres }	77/1.000
B-un	: côté droit { 2 chambres }	68/1.000
<u>Deuxième étage :</u>		
A-deux	: côté gauche { 3 chambres }	77/1.000
B-deux	: côté droit { 2 chambres }	68/1.000
<u>Troisième étage :</u>		
A-trois	: côté gauche { 3 chambres }	77/1.000
B-trois	: côté droit { 2 chambres }	68/1.000
<u>Quatrième étage :</u>		
A-quatre	: côté gauche { 3 chambres }	77/1.000
B-quatre	: côté droit { 2 chambres }	68/1.000
<u>Cinquième étage :</u>		
A-cinq	: côté gauche { 3 chambres }	77/1.000
B-cinq	: côté droit { 2 chambres }	68/1.000
<u>Sixième étage :</u>		
A-six	: côté gauche { 3 chambres }	77/1.000
B-six	: côté droit { 2 chambres }	68/1.000
<u>Septième étage :</u>		
A-sept	: côté gauche { 3 chambres }	77/1.000
B-sept	: côté droit { 2 chambres }	68/1.000
Ensemble : mille/millèmes :		1.000/1.000

ATTRIBUTION DES CAVES.

Chaque appartement a comme dépendance, à savoir :

A-un	: la cave numéro 4	B-un	: la cave numéro 12bis
A-deux	: la cave numéro 3	B-deux	: la cave numéro 14
A-trois	: la cave numéro 2	B-trois	: la cave numéro 12
A-quatre	: la cave numéro 1	B-quatre	: la cave numéro 7
A-cinq	: la cave numéro 5	B-cinq	: la cave numéro 10
A-six	: la cave numéro 8	B-six	: la cave numéro 11
A-sept	: la cave numéro 9	B-sept	: la cave numéro 6

L'architecte Immatriculé Drabant
 numéro 1843 - Léon Chenuarts.

Saint-Josse-ten-Noode, le 14 octobre 1955.

(signé) " ne varietur " J.B. DRAPS - L. CAWLAERTS et J. VAN DEN NINDE.

40

40