

"LA CONSTRUCTION DE BRUXELLES."

161, Boulevard Anspach.

BRUXELLES.

STATUT GENERAL de COPROPRIETE.

et REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Propriété exclusive de la Société Coopérative

"LA CONSTRUCTION DE BRUXELLES"

STATUT ET REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE, relatif
à un immeuble situé à Ixelles, rue Alphonse Hottet.

CHAPITRE I.

GENERALITES.

REMARQUE: L'article
trois ci-après est
complété par les dis-
positions écrites sur
deux timbres à 2 frs
celles-ci forment une
annexe qui demeurera
ci-jointe et dont tous
les soussignés recon-
naissent avoir pris
connaissance. Ils
reconnaissent en outre
que cette annexe forme
partie intégrante du
présent statut général
de copropriété.

L'article 664 du code civil dit:

"Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il en est d'usage."

Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui leur appartient.

Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche.

Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit, le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui, et ainsi de suite.

Ces dispositions ont été amplifiées par la loi reproduite ci-après publiée au Moniteur Belge du 13 juillet 1924.

En conséquence, il a été possible, en se basant sur le code civil amplifié par la loi de 1924, d'établir un statut et un règlement d'ordre intérieur en vue de régir la copropriété d'un immeuble par la définition précise des droits et obligations de chaque copropriétaire.

Le statut règle tout ce qui est relatif à l'entretien, à la conservation et même à la reconstruction éventuelle de l'immeuble, ainsi que les servitudes résultant de la copropriété.

Les stipulations du "STATUT" s'imposent non seulement aux copropriétaires ou titulaires de droits

réels, actuels et futurs, mais encore aux locataires éventuels dont les baux contiendront l'engagement formel de se conformer au statut et au Règlement d'ordre intérieur. Ces stipulations peuvent être modifiées par une décision de l'Assemblée générale des copropriétaires prise à une majorité des 3/4 des voix. Le Règlement d'ordre intérieur a été établi dans l'esprit le plus large afin d'éviter des difficultés dans les rapports de bon voisinage et ainsi faciliter pour tous, les détails de la vie en commun; c'est autrement dit, le règlement de police intérieure lequel doit être appliqué d'une façon à la fois bienveillante et stricte.

Par sa nature même, le dit règlement est susceptible de modifications dans les conditions spécifiées ci-dessus, mais ces modifications ne sont pas soumises à la transcription alors que pour être opposable aux tiers, cette formalité est exigée pour le règlement et le statut.

Ces deux documents: le statut et le règlement d'ordre intérieur constituent un ensemble qui forme la "loi" de l'habitation.

Ils prennent pour la faculté, le nom de "Règlement général de copropriété" quoique bien distincts.

CHAPITRE II.

STATUT DE L'IMMEUBLE.

COPROPRIÉTÉ ET PROPRIÉTÉ EXCLUSIVE OU PRIVATIVE.

ARTICLE 1.- Tous les copropriétaires du terrain doivent affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement, réciproquement, le droit d'accession immobilière (Art. 552 du code civil). Cet accord est indispensable pour donner à la division de l'immeuble, décrite plus loin, la base légale.

Ce droit d'accession vise tout ce qui ne se rapporte pas pour chacun d'eux, 1°) à l'appartement dont il se réserve l'entière et exclusive propriété; 2°) et aux quotités afférentes au même appartement dans les parties d'un usage commun de l'immeuble.

Cette cession est faite à titre onéreux par chaque moyennant la cession réciproque des droits des autres.

ARTICLE 2.- Comme conséquence immédiate de la cession dont il s'agit à l'article 1, l'immeuble se trouve partagé en parties communes ou d'usage général et en parties privées.

ARTICLE 3.- Les parties communes de l'immeuble comprennent:

a) Le sol des bâtiments de la cour et des jardins situés à l'extérieur des façades; les fondations, les trottoirs, les gros murs de façade, des pignons, de refend, les souches et les têtes de cheminées ainsi que les gaines, les voutes des caves si elles sont en maçonnerie, les ornements des façades (sauf les garde-corps des balcons, les balcons de pierre, les abat-jour, volets ou jalousies); les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et ménagères; les égouts la toiture (à l'exception des chassies à tabatière ou

lucarnes dont l'entretien incombe à chaque propriétaire) les escaliers, les cages d'escalier complètes avec chais-sis, les piliers et ascenseurs, y compris la descente de cave et les combles; le grenier, les descentes d'ordures, les couloirs et dégagements des caves, la cave du calorifère et la cave à combustibles de ce dernier, les locaux occupés par le concierge, la cave du compteur d'eau, la cave du branchement d'égout. Les murs intérieurs destinés à recevoir les conduites de fumée ou autre, ou à supporter les planchers, les murs de soutènement, l'entrée du vestibule, la porte d'entrée, le vestibule, les colonnes montantes et descendantes et menées d'eau, de gaz et d'électricité, l'échelle de sauvetage, ainsi que les canalisations servant au chauffage central, les appareils servant à un usage général, les structures fixes de la T.S.F. etc. - et d'une façon générale, tout appareil, conduites etc., servant à un usage général des copropriétaires, la hampe du drapeau, le soutènement et grilles de clôture, les trottoirs des jardinets, la robinetterie et les tuyaux d'arrosage les appareils extincteurs d'incendie, les buanderies et séchoirs ainsi que les terrasses supérieures.

b) Les garages pour bicyclettes et voitures d'enfants.

ARTICLE 4.- Il ne pourra jamais être demandé de partage de la propriété indivise des choses réputées communes établies dans les présentes, car elles résultent de la nature même de ces choses qui constituent l'accessoire indispensable de chaque propriété privée. La part indivise ne pourra être aliénée qu'en même temps et à la même personne qui acquerra un local de propriété privée.

Il en résulte donc que l'hypothèque prise sur un des biens privés de l'immeuble grève également la quote part des parties communes et indivises adhérentes ou affectées au bien hypothéqué du copropriétaire intéressé.

ARTICLE 5.- Les choses communes et tout ce qui concerne l'harmonie des façades sur rue ne pourront être modifiées qu'avec le consentement des 3/4 des voix des copropriétaires. Les garde-corps des balcons, abet-jour, volets ou jalousies ne pourront non plus être modifiés, même quant à la peinture qu'avec le consentement de la majorité précitée des copropriétaires.

ARTICLE 6.- Les stipulations de l'article précédent sont réciproques entre tous les copropriétaires; en conséquence, en cas de contravention il sera dû de plein droit par le contrevenant aux non contrevenants, une indemnité à fixer par expert.

Dans le cas d'expropriation forcée par voie parée ou autres, d'une propriété privée, la vente portera concurremment sur les droits indivis qui en sont l'accessoire.

PARTIES PRIVÉES.

ARTICLE 7.- Les parties privées constituant la propriété personnelle de chacun des copropriétaires sont notamment:

Les cloisons intérieures garnies de leurs portes, les mitoyennetés de cloisons séparant entre eux les appartements, les fenêtres sur rues et sur cours y

compris leurs volets ou persiennes et leur garde-corps les portes des paliers, le plancher de l'appartement avec les poutres et solives qui le soutiennent, toutes les canalisations intérieures de l'appartement avec compteurs, les tuyauteries des salles de bains du cabinet de toilette et du W.C.; l'évier, les parties vitrées des portes, fenêtres, châssis des toitures pour les appartements des étages supérieurs, le plafond fixe aux poutres du plancher de l'appartement supérieur, en résumé, tout ce qui est prévu à l'intérieur des appartements, les caves privées à charbon et à provision ainsi que les mansardes allouées à chacun des copropriétaires, ces dépendances étant considérées comme faisant partie de l'étage dont elles constituent des annexes.

ARTICLE 8.- Chacun des copropriétaires doit disposer et jouir de sa propriété privée en se conformant aux règles formelles établies par les présents statuts et règlement d'ordre intérieur.

Il s'engage à ne pas mettre obstacle à l'exercice des droits des autres copropriétaires.

ARTICLE 9.- Tout propriétaire peut modifier comme il l'entend les dispositions intérieures de ses locaux y compris les chambres du dernier étage et ses caves, mais sous son entière responsabilité et en suivant les règles fixées par le présent statut.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra autoriser l'un de ses membres ou son locataire (si son propriétaire y consent) à exécuter dans les parties de l'immeuble qui lui sont exclusivement réservées, tels travaux que de besoin touchant aux gros murs intérieurs, murs mitoyens ou murs de refend, à condition que ces travaux ne dérangent en rien aux gaines de cheminée, de chauffage, aux conduites quelconques d'usage commun ni ne nuisent en aucune manière à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble.

Ces travaux devront être soumis au préalable à l'architecte désigné par l'assemblée générale et surveillés par lui.

Les honoraires de l'architecte et en général les frais quelconques résultant de ces modifications sont à charge de celui qui fait exécuter les travaux.

ARTICLE 10.- L'immeuble une fois construit, sa valeur totale sera exprimée par l'addition des sommes payées pour le terrain, le bâtiment complet, y compris les garages, les trottoirs et les bordures, taxes de bâtisses sans rien excepter, en un mot le prix de la propriété habitable absolument complète.

Chaque appartement représentera donc une partie de cette valeur totale.

En conséquence, le propriétaire d'un appartement possèdera de plein droit une part proportionnelle de toutes les parties communes.

Il est néanmoins convenu dès à présent que les droits des intéressés dans l'ensemble de l'immeuble sont déterminés comme suit:

Pour le propriétaire de l'appartement à droite du rez de chaussée à

55/605

Pour chacun des propriétaires d'un appartement au 1er étage à

57/605

Pour chacun des propriétaires d'un appartement au deuxième étage à 55/605
Pour chacun des propriétaires d'un appartement au troisième étage à 55/605
Pour chacun des propriétaires d'un appartement au quatrième étage à 54/605
Pour chacun des propriétaires d'un appartement au cinquième étage à 53,605

ARTICLE 11.- Dans le cas ou par suite de non fait absolu, le coût des appartements n'aurait pu être déterminé exactement, les dépenses subséquentes pour adjudications partielles seront payées par chacun des intéressés conformément aux coefficients de copropriété ci-dessus.

De même, si par la suite il fallait chiffrer des imprévus ou des dépenses provenant de modifications décrétées de commun accord, ces imprévus et ces modifications seraient payées par les copropriétaires suivant les mêmes coefficients, à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement. Pour rendre pareil vote effectif les 3/4 des voix doivent être réunis.

C'est d'après le coefficient établi comme il est indiqué à l'art. 10 que seront réparties les charges de chacun, les dépenses communes et éventuellement le impôts mis sur l'immeuble.

Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires intéressés peut en décider autrement à la majorité des 3/4 des voix émises.

Si des améliorations ou des modifications quelconques sont apportées à une partie d'usage commun, l'évaluation de cette partie de valeur transformée sera établie par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires afin de déterminer la quote-part en plus ou en moins de chacun dans la valeur de la propriété commune.

REPARTITION DES RECETTES ET DES DEPENSES

ARTICLE 12.- Il sera établi un fonds spécial alimenté par tous les copropriétaires qui verseront en banque au compte spécial du délégué une somme déterminée de commun accord suivant le coefficient établi à l'article 10.

ARTICLE 13.- Le fonds commun ainsi constitué se portera les dépenses d'intérêt commun déterminé ci-après et autant que possible dans l'ordre de priorité indiqué par les numéros.

1. Prime d'assurances prévues au 1^{er}, 2^o, 3^o) de l'article 15.

2. Salaire d'un concierge et matériel d'entretien des locaux.

3. Location des compteurs à l'usage du concierge et consommation faite par lui pour son usage et celle des services généraux des bâtiments.

4. Entretien des toitures, cheneaux, décharges, canalisations communes d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, etc.

5. Entretien général des parties de l'immeuble d'un usage commun (boiseries, ferronneries, vitrage, carrelage, etc)

6. Entretien des appareils de chauffage, de la buanderie, du séchoir, de l'ascenseur (partie mécanique et électrique) graissage.

7. Achat de bacs à ordures et frais y relatifs.
8. Entretien des jardinets, grille de clôture, porte d'entrée.
9. Achat de combustible pour le chauffage central.
10. Achat et entretien du tapis d'escalier et des poils de la rampe.
11. Rétribution du délégué s'il y a lieu.
12. Courant électrique enregistré par le compteur spécial destiné à l'éclairage de l'escalier et au fonctionnement de l'ascenseur.
13. Achat des extincteurs d'incendie et leur entretien.
14. Achat et entretien de l'échelle de sauvetage.
15. Eventuellement dépense de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, prévues pour les parties communes.

ARTICLE 14.- Les consommations individuelles de gaz, d'électricité, d'eau courante (froide ou chaude) de calorifierie du chauffage central dont les branchements sont établis sur compteur dans chaque appartement ou dépendances d'appartements, y compris les garages d'autos, se payent directement par chacun des propriétaires.

Mention de ces charges sera faite dans les baux éventuels de location.

Lorsqu'il n'est pas établi de compteurs spéciaux pour indication des calories consommées au chauffage, les dépenses de consommation seront supportées par les copropriétaires conformément aux surfaces de chauffe des radiateurs.

Toutefois, le Règlement d'ordre intérieur pourra prévoir des exonérations temporaires pour cause d'absence d'au moins 15 jours et réserver à l'assemblée générale le droit de statuer sur des cas d'espèce.

ASSURANCES.

ARTICLE 15.- Le délégué fera les démarches voulues pour contracter à charge du fonds commun, les assurances suivantes:

1°) Une assurance générale garantissant tout l'immeuble contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et contre le recours des voisins.

2°) Une assurance contre les accidents du travail, au profit du concierge.

3°) Une assurance en faveur de tous les copropriétaires contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que l'accident arrive à un habitant de l'immeuble ou à un étranger.

Les assurances peuvent être modifiées ultérieurement par l'assemblée générale des copropriétaires. Ceux-ci recevront chacun un exemplaire de la police.

ARTICLE 16.- Tout propriétaire est tenu de contracter à ses frais une assurance particulière afférente à ses biens propres (meubles, objets d'art, valeurs, embellissements réalisés, etc) et aux risques spéciaux résultant éventuellement de l'exercice de leur profession.

Justification de cette assurance doit être fournie au délégué dont l'intervention peut être obtenue pour toutes les formalités et démarches.

ARTICLE 17. En cas de sinistre couvert par l'assurance désignée au 1° de l'article précédent, le délégué conjointement avec un copropriétaire choisi par l'assemblée générale encaissera les indemnités accordées et en effectuera le dépôt en banque suivant les instructions de l'assemblée. Ces indemnités seront utilisées conformément aux articles 18, 19 et 20.

Pour les sinistres couverts par les assurances prévues au 2° et 3° de l'article 15, le délégué, conjointement avec un copropriétaire désigné par l'assemblée générale, touchera les indemnités accordées et règlera le compte avec le sinistré.

ARTICLE 18.- En cas de sinistre partiel, la reconstruction des parties sinistrées de l'immeuble sera opérée et le délégué en paiera le montant.

Dans le cas où l'indemnité ne couvrirait pas cette reconstruction le surplus sera réclamé à tous les copropriétaires sur la base des coefficients établis à l'article 10, faculté leur étant réservée de prendre leur recours contre celui d'entr'eux qui profitera de la reconstruction.

ARTICLE 19.- En cas de sinistre total de l'immeuble l'indemnité servira à la reconstruction à moins qu'il n'en soit décidé autrement par l'assemblée générale des copropriétaires. En l'occurrence pour être valable le vote devra réunir au moins les 3/4 des voix.

Dans le cas où l'indemnité ne couvrirait pas les frais de cette reconstruction le supplément sera réclamé aux copropriétaires dans la proportion de leurs droits de copropriété. Les versements seront effectués dans les trois mois à dater du jour de la décision. Si l'assemblée décidait la reconstruction, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou bien qui auraient voté négativement, s'obligent, si les autres propriétaires leur en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, à céder aux consentants ou 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.

A défaut d'accord quant à la valeur de ces droits le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal civil conformément aux règles du droit.

Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année avec intérêts légaux.

ARTICLE 20.- S'il n'y a pas reconstruction, l'indemnité d'assurance de même que le prix obtenu par la revente du terrain et des bâtiments incendiés, seront partagées sur la base des coefficients établis à l'article 10.

ARTICLE 21.- Si des propriétaires ont effectué des embellissements à leur propriété privée, ils peuvent les assurer à leurs frais et d'autre part, ils pourront en plus les assurer sur la police générale, la surprime restant à leur charge.

Dans le cas où des propriétaires estimeraient que l'assurance a été établie sur un chiffre insuffisant, ils auront la faculté de prendre à leurs frais une assurance complémentaire. Dans ces deux derniers cas l'excédent d'indemnité allouée par la suite de cette

assurance complémentaire leur reviendrait de plein droit en cas de sinistre.

REPARATIONS.

ARTICLE 22.- Pour les réparations urgentes (conduites d'eau ou de gaz, installation électrique, toiture, gouttières, ascenseur, etc) le délégué a plein pouvoir pour agir immédiatement sans avis des copropriétaires. Toutes les autres réparations devront être faites après accord avec ceux-ci.

ARTICLE 23.- Les copropriétaires devront donner accès à et par leur propriété pour toutes les réparations ou nettoyages des parties communes.

Les copropriétaires devront éventuellement intervenir dans les frais de réparations aux choses communes sur la base des coefficients de copropriété.

TELEPHONE.

ARTICLE 24.- Il pourra être établi un téléphone à frais communs, mais chaque propriétaire est libre de se relier ou non au tableau de l'immeuble ou directement au réseau général en supportant personnellement les frais relatifs à ces installations.

L'unanimité des propriétaires est exigée pour l'adoption du téléphone à frais communs.

IMPOTS.

ARTICLE 25.- Les impôts relatifs à l'immeuble seront répartis entre les copropriétaires d'après les coefficients établis pour leurs appartements respectifs à moins que les cotes ne soient réparties d'office par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privée.

RESPONSABILITE CIVILE.

ARTICLE 26.- Conformément à l'article 1386 du Code civil, la responsabilité, en ce qui concerne un immeuble à habitations multiples, se détermine d'après le coefficient de copropriété pour autant qu'il s'agisse de choses communes. Toutefois, les copropriétaires peuvent exercer leur recours contre celui, tiers ou copropriétaire, dont la responsabilité personnelle est engagée.

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 27.- La maison étant destinée à des habitations bourgeoises, les copropriétaires de la maison ne pourront vendre ou louer leur propriété avec les parties communes du bâtiment s'y rattachent qu'à des personnes agréées par les copropriétaires. Ces décisions seront prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires intéressés réunis en assemblée générale.

En cas de vente publique d'un appartement, il doit être spécifié par le notaire comme condition essentielle, que le dit appartement étant destiné à l'habitation bourgeoise, il est interdit d'y faire des réunions de sociétés ou de cercles quels qu'en soient les buts, des locaux d'enseignement, des salles de jeux, des réfectoires, des pensions de famille et tous autres organismes semblables; que le nouveau propriétaire devra se conformer en tout au statut et au règlement d'ordre intérieur que l'assemblée générale ratifiera toujours juge d'étudier chaque cas particulier qui lui serait présenté.

ARTICLE 28.- Il doit être établi dans l'immeuble un délégué et un concierge. Le délégué est nommé par l'assemblée générale et ses fonctions sont spécifiées dans le règlement d'ordre intérieur.

ARTICLE 29.- La surveillance générale de l'immeuble et l'exécution de réparations à effectuer aux choses communes seront confiées aux soins du délégué.

A défaut de délégué élu, le propriétaire doyen d'âge en fait les fonctions, sauf stipulations contraires de la part des copropriétaires. Le délégué pourra se faire aider dans sa mission par un copropriétaire qui le remplacera de droit pendant ses absences ou ses congés.

Eventuellement l'assemblée générale des copropriétaires peut exiger conjointement les signatures du délégué et du Président du Bureau (voir art. 34 et 35 ci-après) ou de l'assesseur en cas d'empêchement ou d'absence du Président, dans toutes les circonstances engageant pécuniairement les copropriétaires.

ARTICLE 30.- Pour la gestion des intérêts communs, l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble est souveraine maîtresse de l'administration de celui-ci.

Pour être valablement constituée, il est indispensable que tous les copropriétaires soient présents ou dûment convoqués en assemblée générale. Ces conditions remplies l'assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non.

ARTICLE 31.- L'assemblée générale des copropriétaires se tiendra chaque année, dans l'agglomération bruxelloise avant fin mars, aux jour, heure et lieu désignés par le délégué ou son faisant fonctions.

Les décisions seront valablement prises à la majorité des voix quel que soit le nombre des propriétaires présents à la réunion. Les cas qui doivent réunir les 3/4 des voix sont stipulés dans le présent statut ou dans le règlement d'ordre intérieur.

L'assemblée générale peut être convoquée extra ordinairement en cas d'urgence. Elle doit l'être obligatoirement par le délégué lorsque la convocation est demandée par des copropriétaires possédant ensemble plus de 25 % de la valeur de l'immeuble. En cas d'inaction du délégué pendant plus de huit jours, l'assemblée serait valablement convoquée par un des copropriétaires.

Les convocations seront faites au moins dix jours à l'avance par simple lettre postale ou remise par le concierge contre état émergé par les copropriétaires. Le délai est réduit à six jours pour les assemblées à réunir sur deuxième convocation.

L'ordre du jour est arrêté par l'autorité qui convoque.

ARTICLE 32.- L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires indistinctement. Nul ne peut y représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire, à moins d'avoir reçu mandat de participer aux assemblées générales et d'y voter en lieu et place de son mandant. Ce mandat sera remis au mandataire conformément aux articles du code civil concernant le mandat d'ordre immobilier.

ARTICLE 33.- Si par suite d'ouverture de succes-

sion ou autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouvait appartenir soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers étant représentés comme de droit soit à un usufruitier ou un des nus-propriétaires, tous devront être convoqués aux assemblées générales où il auront voix consultatives mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de ses mandants. Procuration délivrée par ceux-ci ou le procès verbal de son élection devra être annexé au procès verbal de l'assemblée générale.

ARTICLE 34.- L'assemblée générale désigne son ~~Président et un assesseur~~ Le délégué fait partie de droit du bureau ainsi constitué.

Une feuille de présence sera tenue à chaque réunion.

ARTICLE 35.- En règle générale les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix; celles relatives à des transformations ou modifications au gros oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et les accès nécessitent les 3/4 des voix des copropriétaires réunis en assemblée générale.

Toutefois le règlement d'ordre intérieur peut déroger à ces dispositions.

ARTICLE 36.- Les copropriétaires disposeront chacun d'un nombre de voix correspondant au coefficient de copropriété.

ARTICLE 37.- Pour que les délibérations soient valables à la première convocation, l'assemblée doit réunir un nombre de membres possédant ensemble plus de la moitié des voix à émettre. Si l'assemblée générale ne réunit pas cette condition une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement, quel que soit le nombre des copropriétaires présents.

ARTICLE 38.- Les comptes des gestions du délégué sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire du mois de mars.

Les délibérations de l'assemblée générale sont inscrites au registre des procès verbaux.

Tout copropriétaire peut consulter ce registre et les documents relatifs à la communauté. Il peut prendre des copies sur place.

La personne préposée à la conservation des archives en est responsable. Elle ne peut se déssaisir des documents sous aucun prétexte à moins d'y être autorisée par l'assemblée générale.

ARTICLE 39.- En cas d'interprétations différentes des dispositions du présent statut, l'assemblée sera appelée à émettre son avis quant à l'esprit de la présente réglementation et en cas de désaccord la question pourra être soumise à l'arbitrage du Président du Tribunal de première instance à Bruxelles.

ARTICLE 40.- Les cas d'espèce non prévus au présent statut seront soumis à l'examen de l'assemblée

7
pour un an son président et un assesseur; leur mandat est renouvelable.

Etude du Notaire KICHIN
17, Bd de Waterloo-BRUXELLES générale des copropriétaires qui devra statuer sur
leur acceptation ou leur rejet.
Bruxelles, le 25 juillet 1924.

Suivent les signatures.

Enregistré six rôles deux renvois à Bruxelles III
le 4 aout 1924, vol. 15, fol. 57 case 10.

Reçu: cinq francs.

Le Receveur (s) Van Swieten.

Description de l'immeuble de la rue A. Nottat à
propriétaires multiples, comprenant la description des
parties de la propriété qui sont communes et des parties
qui sont particulières à chacun des 11 propriétaires.

1. PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE.

1°) Terrain ayant une façade à rue de 16 mètres à
compter d'axe en axe des murs mitoyens.

La superficie totale est de 604 m².

2°) Maçonnerie. a) Sous sol, murs limitant la
chaufferie et les magasins à charbon du chauffage cen-
tral, murs limitant la cage d'escalier, gaine de la
trémie d'évacuation des poubelles, parties des murs de
façade et de pignons dans lesquelles sont enrobées les
colonnes en béton armé.

b) Raz de chaussée, murs limitant les hall d'en-
trée, la cage d'escalier, l'appartement de gauche (en
regardant le bâtiment de la rue) de trois pièces, le
logement de la concierge. Les parties de la façade
avant et arrière limitant ces locaux et les maçonneries
de ces mêmes murs enrobant les colonnes en béton armé.

c) Etages, murs limitant la cage d'escalier et par-
ties des murs maîtres enrobant les colonnes en béton
armé.

d) Mansardes et combles, murs limitant les terras-
ses, la cage d'escalier, la buanderie.

3°) Semelles de fondation, l'entièreté des semelles
de fondation est partie commune.

4°) Parties de l'immeuble limitées par des murs et
des cloisons privatives mais formant parties communes.

a) Sous sol, tous les dégagements, le local de la
chaufferie, les locaux pour l'emmagasinement du charbon
de la chaufferie centrale, le vide correspondant à la
cour intérieure, les deux accès de la trémie à poubel-
les, le local situé sous la salle de bain gauche et
communiquant avec la chaufferie.

Le propriétaire de la cave façade avant où se trouve
le disjoncteur est soumis à la servitude de visite.
Ce disjoncteur devra être rendu accessible lorsque
besoin en sera.

Ce disjoncteur est partie commune.

Les propriétaires des caves ou passent en tranchée
Les tuyaux de grès des égouts sont soumis à la servitu-
de de visite éventuelle même si ces visites imposent
l'ouverture d'une tranchée passant dans leur cave. Ils
ne pourront procéder dans ces caves à aucun travail mo-
difiant le pavé, car sous ce pavé passent des tubes
d'intérêt général et propriété commune.

Les propriétaires de caves ne pourront en aucun
cas creuser en dessous des murs maîtres, en dessous
des cloisons ni en dessous des colonnes en béton armé,
car ces murs maîtres, ces cloisons et ces colonnes li-
mitent des parties communes et ne peuvent en aucun cas
être déconsolidées.

Le vide sous l'ascenseur dans les sous-sol est partie commune, ainsi que la cave n° 24, située en façade postérieure à droite contre la cave Defacqz.

b) Rez de chaussée, les deux hall d'entrées, le logement du concierge et sa salle de bains, tout l'appartement de gauche comprenant trois places, le W.C. et la terrasse, le W.C. du concierge et le vide de la cour intérieure.

c) Du rez de chaussée aux combles est partie commune, le vide de la cour intérieure, le vide de la cage d'ascenseur, l'ascenseur, le vide de la cage d'escalier, l'escalier et les divers paliers.

Les paliers situés aux étages et donnant accès aux appartements sont parties communes et d'usage général soumis au règlement d'ordre intérieur.

Les châssis de fenêtres donnant le jour à la cage d'escalier sont parties communes, ainsi que la rampe d'escalier.

D'une façon générale toutes les parties de construction composant les locaux formant parties communes, portes fenêtres, vitres, quincaillerie, planchers etc, sont parties communes.

d) Les parties communes des combles sont, le vide de l'ascenseur, l'ascenseur, le vide de l'escalier et l'escalier, le palier, tous les dégagements conduisant aux terrasses, les 2 W.C., les trois terrasses, la buanderie, les corniches, solins et leur garniture, les fûts de cheminées, la toiture avec sa garniture et sa charpente, les dégagements conduisant aux mansardes, est partie commune, également la mansarde n° 12 située à côté de la mansarde n° 11 (Kufferath) et à droite.

Le gratta pied, les descentes d'eau pluviales, les égouts, sterfputs, chambres de visite, disconnecteur, les rosaces de trous de manilles sont parties communes.

Toutes les canalisations de quelque nature qu'elles puissent être sont partie commune.

Les propriétaires d'appartement ne pourront donc greffer en dehors des greffes de construction initiale, d'autres canalisations secondaires, si ce n'est avec le consentement des autres co-propriétaires qui devront prendre l'avis d'une compétence en matière d'installation sanitaire pour établir que la canalisation supplémentaire n'est pas de nature à gêner la bonne marche des évacuations, des aménages d'eau, etc....

Cette description des parties communes est censée faite pour tous les propriétaires, précédant la description des parties privatives de leur partie d'immeuble.

II. Description des 11 propriétés privatives de l'immeuble.

1°) Propriété de Monsieur MERT.

Se compose de l'appartement du rez de chaussée situé à droite de l'immeuble en le regardant de la rue.

Cet appartement comprend:

La porte d'entrée - le dégagement - la cuisine avec ce qui la garnit, (évier canalisation greffée, cloisons limitant l'office et le réduit) - la salle à manger, le salon - les deux chambres du fond et la salle de bain avec ses canalisations greffées - tous les chassis de fenêtres, les portes - les planchers - les plafonds avec les rosaces - les embranchements pour le courant électrique et le gaz limités aux canalisations générales - les hourdis en béton armé (soumis à la servitude en hauteur de ne pouvoir être modifiés de quelque façon que cela puisse être) - les cheminées appliquées - les corps de cheminées soumis à la servitude de laisser passer les tubes à fumée de l'étage inférieur - ces corps de cheminées ne peuvent donc en aucun cas être modifiés ou supprimés) - toute la vitrerie - la quincaillerie - une case de la boîte aux lettres générale - la terrasse.

Dans les sous-sols la propriété comprend avec les servitudes indiquées dans la partie de la description qui se rapporte aux parties communes la cave n° 13 et la cave n° 3, cette dernière située à côté et à gauche de la cave commune à charbon de la chaufferie.

Dans les combles la propriété comprend la mansarde n° 9, rencontrée en premier lieu à gauche dans le dégagement parallèle à la façade et située au dessus des appartements de droite.

Cette mansarde et ces caves sont soumises aux servitudes indiquées dans la partie descriptive des parties communes et aux servitudes de la mitoyenneté.

2) Propriété de Monsieur Hainaut.

Se compose de l'appartement du premier étage situé à gauche en regardant l'immeuble de la rue.

Cet appartement comprend etc.. (description identique à la précédente).

Dans les sous-sols la propriété comprend avec les servitudes indiquées dans la partie de la description se rapportant aux parties communes la cave n° 2, située entre les deux caves des propriétés Meert et Raveschot ainsi que la cave 19, première à droite dans le dégagement perpendiculaire à la façade, situé sous l'appartement de droite.

Dans les combles la propriété comprend la mansarde n° 2 située à la façade de devant, partie gauche entre les mansardes Philippsen et De Gavre. Cette mansarde et ces caves sont soumises aux servitudes comme ci-dessus.

3) Propriété de Monsieur RAVESCHOT

Se compose de l'appartement du premier étage situé à droite en regardant l'immeuble à la rue.

Cet appartement comprend: etc.. (description identique à la précédente)

Dans les sous-sols la propriété comprend avec les servitudes indiquées dans la partie de la description se rapportant aux parties communes la cave n° 1, située contre le pignon de gauche et la cave n° 14, située à gauche contre la colonne en béton armé.

Dans les combles la propriété comprend la mansarde n° 4, c'est à dire la première à droite dans le dégagement parallèle à la façade au dessus des appartements de droite.

Cette mansarde et ces caves sont soumises aux servitudes comme ci-dessus.

4) Propriété de Mademoiselle Marin.

Se compose de l'appartement du deuxième étage situé à droite de l'immeuble en le regardant de la rue.

Cet appartement comprend: ..etc.. (identique aux précédents)

Dans les sous-sols la propriété comporte avec les servitudes indiquées dans la partie descriptive des parties communes, les caves n° 5 en façade située contre le mur maître d'axe et n° 25 située à droite de la chaufferie.

Dans les combles la propriété comporte la mansarde n° 7, la dernière à droite dans le dégagement parallèle à la façade, situé au dessus des appartements de gauche.

Cette mansarde et ces caves sont soumises aux servitudes comme ci-dessus.

5) Propriété de Madame Léonard.

Se compose de l'appartement du second étage situé à gauche de l'immeuble en le regardant de la rue.

Cet appartement comprend: ..etc.. (identique aux précédents.)

Dans les sous-sols la propriété comporte avec les servitudes indiquées dans la partie descriptive se rapportant aux parties communes, les caves n° 4 situées en façade à gauche du mur maître et n° 15 située à gauche contre la colonne en béton armé.

Dans les combles la propriété comporte la mansarde n° 8 située dans la partie gauche, la première à droite dans le dégagement.

Cette mansarde et ces caves sont soumises aux servitudes ci-dessus

6) Propriété de Monsieur le Major Goffinet.

Se compose de l'appartement du troisième étage, situé à droite de l'immeuble en le regardant de la rue.

Cet appartement comprend: ..etc.. (identique aux précédents)

Dans les sous-sols la propriété comporte en façade la cave n° 7, située contre la colonne en béton armé et la cave n° 21, la dernière du dégagement parallèle aux pignons de droite.

Dans les combles la propriété comporte la mansarde n° 6 en façade située contre le pignon de droite.

Cette mansarde et ces caves sont soumises aux servitudes indiquées dans la partie descriptive des parties communes et aux servitudes de la mitoyenneté.

7) Propriété de Monsieur DEQUVRE.

Se compose de l'appartement du troisième étage situé à gauche en regardant l'immeuble de la rue.

Cet appartement comprend: ...etc.. comme ci-dessus.

Dans les sous-sols la propriété comporte les caves n° 6 en façade entre les caves Marin et Goffinet et la cave n° 16, dégagement de gauche entre les caves Léonard

et Philippsen.

Dans les combles la propriété comporte la mansarde n° 1 en façade contre le pignon de gauche.

Cette mansarde et ces caves sont .. etc.. comme ci-dessus.

8) Propriété de Monsieur Mertens.

Se compose de l'appartement du quatrième étage situé à droite en regardant l'immeuble de la rue.

Cet appartement comprend...etc.. comme ci-dessus.

Dans les sous-sols la propriété comporte les caves n° 8 en façade droite entre les caves Philippsen et Goffinet, et la cave 22 dans le fond à droite contre la colonne en béton armé.

Dans les combles la propriété comporte la mansarde n° 10 à droite et contre le pignon de droite et donnant sur la terrasse.

Cette mansarde et ces caves sont...etc.. comme ci-dessus.

9) Propriété de Monsieur Philippsen.

Se compose de l'appartement du quatrième étage situé à gauche en regardant l'immeuble de la rue.

Cet appartement comprend: etc.. comme ci-dessus.

Dans les sous-sols la propriété comporte les caves n° 9 en façade et entre les caves Mertens et Defacqz, situées dans la partie droite des sous-sols, et la cave 17 la dernière à gauche contre la façade postérieure.

Dans les combles la propriété comporte la mansarde n° 3 en façade et à gauche du mur de refend.

Cette mansarde et ces caves sont...etc.. comme ci-dessus.

10. Propriété de Monsieur Defacqz.

Se compose de l'appartement du cinquième étage situé à droite de l'immeuble en le regardant de la rue.

Cet appartement comprend...etc.. comme ci-dessus.

Dans les sous-sols la propriété comporte les caves n° 10, située en façade à droite contre le pignon et n° 23, située en façade postérieure à droite entre les caves Mertens et celle du rez de chaussée en location, c'est à dire propriété commune.

Dans les combles la propriété comporte la mansarde n° 5 en façade principale et à droite entre les mansardes Raveschot et Goffinet.

Cette mansarde et ces caves sont ..etc... comme ci-dessus.

11) Propriété de Mademoiselle Kufferath.

Se compose de l'appartement du cinquième étage situé à gauche de l'immeuble en le regardant de la rue.

Cet appartement comprend...etc.. comme ci-dessus.

Dans les sous sols la propriété comporte les caves n° 12, c'est à dire la deuxième à gauche dans le dégagement situé parallèlement au pignon de gauche et n° 20 qui lui fait face dans le côté droit.

Dans les combles la propriété comporte la mansarde n° 11 située à côté de la ouanderie et à droite.

Cette mansarde et ces caves sont.... comme ci-dessus.

Enregistré trois rôles sans renvoi à Bruxelles III le
4 août 1924, vol. 15, fol. 57 case 10.
Reçu: cinq francs.
Le Receveur (s) Van Swieten.