

Acte n°

du décembre 1964



ÉTUDE

DE

M^E JULES DUVIVIER

DOCTEUR EN DROIT

NOTAIRE

A GREZ-DOICEAU

§

Dépositaire des Minutes de M^e Gustave BAUGNIET

1922 - 1946

§

Acte de Base

et règlement de copropriété

pour

l'immeuble à appartements

au coin de la rue Valduc et de l'avenue Isidore Geyskens

Auderghem

L'an mil neuf cent soixante quatre.

Le cinq décembre

Devant nous Jules Duvivier, Notaire de résidence à Grez Doiceau.

Ont comparu:

Monsieur Albert Lucien DESBECK, Industriel, né à Hoielaert le six janvier mil neuf cent seize, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Albertine Marie Stéphanie DE-RAERTS, sans profession, née à Rhode Sainte Genèse le treize octobre mil neuf cent douze, demeurant ensemble à Overysé, 23 Vlierbeskberg.

Epoux mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Robert Langhendries de résidence à Uccle le vingt septembre mil neuf cent trente sept. Lesquels nous ont exposé qu'ils sont propriétaires du bien ci-après décrit, savoir:

Commune d'Auderghem

Une parcelle de terrain à bâtir sise à l'angle de la rue Valduc et de l'avenue Isidore Geyskens, où elle présente des développements de façade respectifs de quinze mètres et de vingt six mètres quatre vingt cinq centimètres. Cette parcelle comprend d'une part, le terrain à bâtir proprement dit et d'autre part, une portion de terrain actuellement incorporée dans l'assiette de la voirie étant la rue Valduc, mais non encore cédée à la commune.

L'ensemble est connu au cadastre, ou l'a été, sous la section A, numéros 139/D/8 et 139/D/9.

Cette parcelle, telle qu'elle se trouve délimitée au plan ci-annexé, tient au Nord à Monsieur Caspers, à l'Est à l'avenue Isidore Geyskens, au Sud à la rue Valduc et à l'Ouest à Monsieur Penders.

Cette parcelle de terrain à bâtir contient en superficie quatre ares un centiare quinze dixmillièmes.

Et la parcelle de terrain affectivement incorporée dans l'assiette de la voirie étant la rue Valduc, mais non encore

cédée à la commune, contient en superficie cinquante centiares.

Tel que ce bien figure en un plan avec procès verbal de mesurage dressé par Monsieur Emile Ryckaert, géomètre expert demeurant à Bruxelles le douze juin mil neuf cent soixante trois, lequel demeurera ci-annexé après avoir été paraphé et validé par les parties et le notaire et formera l'annexe première du présent acte.

Réserve

Les comparants déclarent se réserver expressément la propriété personnelle et privative de la partie du bien acquis par eux, déjà incorporée dans la rue Valduc d'une contenance de cinquante centiares, se réservant d'en traiter en temps et lieu, la cession à la commune.

In conséquence, les stipulations et conventions qui vont suivre concernent exclusivement la parcelle de terrain à bâtir également prédécrite sise à l'angle de la rue Valduc et de l'avenue Isidore Geyskens, contenant suivant ledit mesurage quatre ares un centiare quinze dixmilliares en ce compris la zone de recul prévue à l'avant de l'avenue Isidore Geyskens sur une largeur uniforme de quatre mètres, qui figure également audit plan.

Etablissement de la propriété

Ce bien appartient aux comparants pour l'avoir acquis de l'Association sans but lucratif " Armée du Salut " à Bruxelles, suivant procès verbal d'adjudication publique reçu par le notaire Paul Englebert de résidence à Bruxelles le dix mars mil neuf cent soixante quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le premier avril mil neuf cent soixante quatre, volume 3034 numéro 3.

Ce bien appartenait à l'Association sans but lucratif " Armée du Salut " pour l'avoir recueilli dans la succession de Madame Alice Plato, en son vivant rentière,

divorcée de Monsieur Jacques Baart de la Faille prédécédé, domiciliée à Auderghem, où elle est décédée le cinq août mil neuf cent soixante et un, sans laisser aucun héritier réservataire et plus spécialement pour avoir été instituée par la défunte, légataire universelle à charge de certains legs particuliers mobiliers, aux termes de deux testaments olographes datés du vingt trois mars mil neuf cent soixante et de trois codicilles auxdits testaments, datés des cinq janvier mil neuf cent soixante et un, cinq avril mil neuf cent soixante et un et le dernier non daté, lesquels testaments et codicilles ont été déposés au rang des minutes de Maître Léon Dewever, notaire à Bruxelles, substituant le notaire Paul Englebert, le vingt quatre août mil neuf cent soixante et un, en vertu d'une ordonnance rendue le même jour par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles.

partie.
Renvoi approuvé.

Aux termes de l'Arrêté Royal daté du six novembre mil neuf cent soixante deux, ladite Association sans but lucratif a été autorisée à accepter le legs prémentionné, et aux termes d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles, le vingt et un janvier mil neuf cent soixante trois, ladite Association a été envoyée en possession de la succession de Madame Alice Plato préqualifiée, une expédition de ces Arrêtés Royaux et Ordonnance ayant été déposée au rang des minutes du notaire Pierre Groensteen, ayant résidé à Bruxelles, respectivement en date des vingt huit décembre mil neuf cent soixante deux et dix neuf mars mil neuf cent soixante trois.

et de son
fils Monsieur
Ernest Emile
Léon Claes.
Renvoi approuvé.

Madame Alice Plato était propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis de Madame Gabrielle Marie Jeanne Augustine Van Bredael, sans profession, veuve de Monsieur Joseph Ernest Claes, employé, demeurant ensemble à Auderghem, aux termes d'un acte reçu par le notaire Adhémar de Valkeneer, ayant résidé à Bruxelles le seize septembre mil neuf cent quarante et un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt cinq septembre mil neuf cent

quarante et un volume 253 numéro I.

Il partant pour en avoir été déclarée adjudicataire aux termes d'un procès verbal d'adjudication définitive dressé par le notaire de Valkeneer précité le vingt huit février mil neuf cent quarante quatre, transcrit audit bureau des hypothèques le neuf mars suivant volume 474 numéro II, dressé à la requête de Madame Joseph Ernest Glaes, née Gabrielle Van Bredael, et de son fils Monsieur Ernest Glaes précités, et de Madame Aline Wilhelmine Marie Van Bredael, sans profession, veuve de Monsieur Emile François Louis Van Neck, demeurant à Saint Gilles les Bruxelles et de sa fille Madame Bertha Louise Antoinette Van Neck, sans profession, épouse de Monsieur Félix Gastave Adolphe Ghislain Oudenne, secrétaire général de la société Linalux demeurant à Liège. Les conjoints préqualifiés étaient propriétaires de ce bien, chacun en ce qui le concerne, depuis avant mil neuf cent vingt neuf.

Conditions particulières = Servitudes

Le Procès verbal d'adjudication publique de Maître Englebert du dix mars mil neuf cent soixante quatre renferme les clauses suivantes, ci-après littéralement reproduites, savoir:

- " Il est fait spécialement observer qu'aux titres de propriété antérieurs, sont indiquées les conditions spéciales suivantes, ici littéralement reproduites:
- " II. En ce qui concerne le terrain à bâtir sis à Auderghem, à l'angle de l'avenue Valduc et de l'avenue Isidore Geyskens.

- " L'acte susvanté du notaire De Valkeneer, en date du seize septembre mil neuf cent quarante et un:
- " Dans l'acte susinvoqué passé devant le notaire Félix Pierret en date du cinq février mil neuf cent trois
- " il est stipulé entr'autres conditions, les suivantes
- " textuellement retranscrites:
- " Les copartageants auront la faculté de se clôturer

" par des murs ou toutes autres clôtures qu'ils jugeront
 " convenables, mais à la condition de les établir dans les
 " conditions réglementaires et à cheval sur les lignes
 " séparatives des lots.
 " Ils devront se conformer aux règlements de la commune
 " et arrêtés royaux, ainsi qu'à toutes les prescriptions
 " émanées ou à émaner des administrations publiques com-
 " -pétentes, pour ce qui concerne les bâtisses, les clô-
 " -tures, les alignements et niveaux à suivre, embranche-
 " -ments d'égouts, pavages et autres travaux.
 " Ils s'interdisent d'établir sur les biens qui leur sont
 " respectivement attribués ou dans les bâtiments qui pour-
 " -raient y être érigés, aucun commerce, industrie, ou né-
 " -goce qui soit de nature à incommoder les voisins ou à
 " déprécier la valeur des terrains voisins par insalubrité
 " ou autrement.
 " Ils devront recevoir directement et faire écouler sur
 " leurs terrains respectifs, leurs eaux pluviales et mé-
 " -nagères, de manière à supprimer toute servitude d'écou-
 " -lement d'eau d'un lot à l'autre.
 " L'acquéreuse sera subrogée purement et simplement dans
 " tous les droits et obligations des vendeurs concernant
 " les conditions particulières ci-dessus mentionnées.
 " L'acquéreuse devra céder gratuitement à la commune pour
 " l'élargissement de la rue Valduc, la partie de terrain
 " d'une contenance de dix sept centiares, indiquée sur le
 " plan ci-annexé, par la lettre A. et ce sans l'interven-
 " -tion des vendeurs aux présentes, ni recours contre eux.
 " L'acte susvanté du notaire Adhémar De Valkeneer du pre-
 " -mier février mil neuf cent quarante quatre et en plus
 " des clauses spéciales ci-avant reproduites et stipulées
 " à l'acte du notaire Félix Pierret en date du cinq février
 " mil neuf cent trois:
 " II. L'acquéreur devra s'entendre directement avec la com-
 " -mune pour la cession de la bande du terrain hachurée
 " au plan, en avant de l'alignement de la rue Valduc.

" III. L'acquéreur devra se conformer aux règlements
" des autorités compétentes relativement à la zone
" de recul de quatre mètres prévue au plan, le long
" de l'avenue Isidore Geyskens.
" Les adjudicataires seront subrogés purement et
" simplement dans tous les droits et obligations de
" l'Association venderesse, concernant lesdites
" stipulations ci-dessus mentionnées, pour autant
" qu'elles soient encore d'application. "

Renonciation au droit d'accession

Cet exposé fait, les comparants déclarent qu'ils se proposent d'ériger sur le terrain à bâtir ci-avant décrit tant pour leur compte personnel qu'en participation avec des tiers futurs acquéreurs qu'ils se substitueront, un immeuble a appartements qui sera placé en vertu du présent acte sous le régime de la copropriété et indivision forcée prévue à l'article 577 bis du Code civil. Ils autorisent dès à présent lesdits tiers acquéreurs à construire en commun ledit immeuble avec les parties communes et renoncent pour autant que de besoin au droit d'accession à leur profit.

Plans - Autorisation de bâtir

Les plans dudit immeuble ont été établis par Monsieur Jean Louis Vandenbrande, architecte, demeurant à Etterbeek, 2 place Aimé Dandoy et demeureront annexés au présent acte après avoir été signés et validés par les parties et le notaire sous les annexes numérotées:

2°. Plan des façades.

3°. Plan des sous sols, caves et garages et du premier niveau.

4°. Plan de deux niveaux identiques dits deuxième et troisième niveau.

5°. Plan du quatrième niveau et coupe du bâtiment.

L'autorisation de bâtir a été délivrée suivant décision du Collège Echevinal de la Commune d'Auderghem en date du trente septembre mil neuf cent soixante quatre.

Mise sous statut de copropriété forcée

Les comparants agissant tant pour leur compte personnel que pour les futurs constructeurs d'appartements qu'ils se substitueront, s'engagent vis à vis d'eux à autoriser l'é-dification et le parachèvement ou à faire édifier ou para-chéver, mais avec la participation des futurs construc-teurs, chacun d'eux en particulier en ce qui les concerne et dans un délai de dix huit mois à compter des présentes sur le terrain dont il s'agit, conformément à la division de propriété précisée dans le règlement de copropriété ci-après mentionné et qui demeurera ci-annexé, le bien suivant:

Un immeuble se composant, outre les sous sols, de quatre niveaux résidentiels, lequel sera divisé en appartements, caves, garages et comportera en outre des parties communes étant tout ce qui est réputé commun par les usages et no-tamment le sol dans l'ensemble dudit immeuble.

Le tout tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés sous numéros 2 à 5.

La division dudit immeuble est définie dans un règlement de copropriété qui demeurera ci-annexé après avoir été signé et varié par les comparants et le notaire et qui formera l'annexe numéro 6 au présent acte.

Ce règlement contient l'indication des droits et obligations respectifs des propriétaires présents et futurs dudit im-meuble.

Il est accepté par les comparants tant en leur nom perso-nnel qu'au nom des futurs acquéreurs qu'ils se substitue-ront et il leur sera en conséquence imposé à l'avenir pour former la loi commune tant pour les copropriétaires eux même que pour tous leurs successeurs et ayant cause.

Ce règlement comporte:

- a) un statut réel qui sera opposable à tous par la trans-cription et dont toute modification devra être transcrite.
- b) des prescriptions d'ordre intérieur relatives à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun

Ces prescriptions ne sont pas de statut réel et sont susceptibles de modifications dans les conditions qu'elles indiquent. Ces modifications ne sont pas soumises à transcription. Les stipulations du présent acte, ainsi que le règlement de copropriété, comprenant tant le statut réel que les prescriptions d'ordre intérieur, seront obligatoirement imposés à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires de tout ou partie dudit immeuble et chacun des copropriétaires sera lui même tenu solidairement et indivisiblement pour lui et ses ayants cause de les respecter et de les imposer à ses acquéreurs ou ayants cause à tout titre.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres relatifs audit immeuble devront comporter la mention que le nouvel intéressé en a une parfaite connaissance et que par le seul fait de son intervention audit acte il est de plein droit subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Composition du bâtiment

Des plans prérapportés, il résulte qu'il existera dans l'immeuble outre les accès, passages et parties communes:

I. (Plan numéro III) Au sous sol: deux garages pour voitures, comprenant en propriété privative un plateau de cent quarante sept m2 et la porte numéro 2, et en copropriété et indivision forcée, les cent trente cinq mille deux cent mes des parties communes.

Et en outre vingt caves numérotées de I à 20 attribuées à chaque appartement comme dit ci-après.

II. (Plan III) Au premier niveau: cinq appartements, désignés par les numéros A/I, B/5, C/9, D/I3 et E/I7, successivement depuis le coin de la rue Valduc jusqu'à l'extrémité de l'immeuble dans l'avenue Isidore Geyskens et qui comporteront:

A. Les appartements A/I, B/5, C/9, D/I3, chacun:

1°) en propriété privative et exclusive:

Hall d'entrée, cabinet de toilette, coin à dormir, cuisine, salle de séjour avec terrasse

A. Le garage n°1
au coin de la
rue Valduc et
l'Avenue Geyske.
comprendra en p
priété privativ
et exclusive, l
plateau proprem
dit de nonant
huit m2 et la p
te d'accès n°1,
et en coproprié
et indivision f
cée, les nonant
mille deux cent
mes des parties
communes;
B. Le garage n°2
en façade de l'
venue Geyskens
renvoi
approuvé

et chacun une cave dans le sous-sol portant successivement les numéros un, cinq, six et treize.

2°) En copropriété et indivision forcée:

les quarante cinq/mille deux centièmes des parties communes de l'immeuble.

B. L'appartement E/17.

1°) En propriété privative et exclusive:

Hall d'entrée, cabinet de toilette avec placarde une chambre à coucher, une cuisine, une salle de séjour avec terrasse et au sous sol, la cave portant le numéro dix sept

2°) En copropriété et indivision forcée:

les soixante/mille deux centièmes des parties communes de l'immeuble.

III. (Plan IV) au deuxième niveau; cinq appartements:

désignés par les numéros A/2, B/6, C/10, D/14, E/18 successivement depuis le coin de la rue Valduc jusqu'à l'extrémité de l'immeuble dans l'avenue Isidore Geyskens et qui comporteront:

A. Les deux appartements numéros A/2 et E/18, chacun:

1°) en propriété privative et exclusive:

Hall d'entrée, une chambre à coucher, cabinet de toilette, une cuisine, une salle de séjour avec terrasse et au sous sol, chacun une cave portant respectivement les numéros deux et dix huit.

2°) En copropriété et indivision forcée:

les soixante/mille deux centièmes des parties communes de l'immeuble.

B. Les trois appartements numéros B/6, C/10, D/14, chacun:

1°) en propriété privative et exclusive:

Hall d'entrée, cabinet de toilette, coin à dormir, cuisine, salle de séjour avec terrasse et au sous sol chacun une cave portant respectivement les numéros neuf, dix et quatorze.

2°) En copropriété et indivision forcée:

les quarante cinq/mille deux centièmes des parties communes de l'immeuble.

IV. (plan numéro IV) au troisième niveau: cinq appartements
désignés par les numéros A/3, B/7, C/11, D/15 et E/19,
successivement depuis le coin de la rue Valduc jusqu'à
l'extrémité de l'immeuble dans l'avenue Isidore Geyskens
et qui comporteront une description et une part de copro-
priété identique à celles des appartements du deuxième
niveau portant la même lettre décrits ci-dessus sub III.
Ils comportent également chacun une cave, savoir les
appartements A/3 et E/19 respectivement les caves trois
et dix neuf et les appartements B/7, C/11 et D/15 respec-
tivement les caves sept, onze et quinze.

V. (plan numéro V) au quatrième niveau: cinq appartements
désignés par les numéros A/4, B/8, C/12, D/16 et E/20,
successivement depuis le coin de la rue Valduc jusqu'à
l'extrémité de l'immeuble dans l'avenue Isidore Geyskens
et qui comportent:

A. L'appartement numéro A/4:

1°) en propriété privative et exclusive:

Hall d'entrée, chambre à coucher, cabinet de
toilette, cuisine, salle de séjour et au sous
sol la cave portant le numéro quatre.

2°) en copropriété et indivision forcée:

les cinquante/mille deux centièmes des parties
communes.

B. Les trois appartements numéros B/8, C/12 et D/16
chacun:

1°) En propriété privative et exclusive:

Hall d'entrée, cabinet de toilette, coin à
dormir, cuisine, salle de séjour et au sous
sol chacun une cave portant respectivement les
numéros huit, douze et seize.

2°) En copropriété et indivision forcée:

Les quarante/mille deux centièmes des parties
communes de l'immeuble.

C. L'appartement numéro E/20:

1°) en propriété privative et exclusive:

Hall d'entrée, chambre à coucher, cabinet de

11

toilette, cuisine, salle de séjour, avec sa sous-sol
une cave portant le numéro 20.

2°) En copropriété et indivision forcée:

Les cinquante cinq/mille deux centièmes des parties
commune de l'immeuble.

Les comparants déclarent que leur volonté est que les deux
garages décrits ci-avant sub numéro 1., et les appartements
chacun avec leur cave décrits ensuite, forment chacun une
propriété distincte de manière qu'il puisse en être disposé
séparément.

Servitude non aedificandi

Conformément aux instructions données par l'Autorité Commu-
-nale lors de l'octroi de l'autorisation de bâtir, les
comparants déclarent grever ledit immeuble de l'interdictio
à perpétuité d'enfermer le passage permettant l'accès à
chaque appartement et existant à chaque niveau, dans une
maçonnerie ou séparation quelconques, même vitrées, avec l'air
libre. Ces passages devront en conséquence rester ouverts
comme le seraient des balcons pour les trois niveaux supé-
-rieurs.

Ces stipulations ne concernent que la partie de ces passage
à tous les niveaux desservant les colonnes d'appartements C,
D et E, une porte ou toute autre fermeture adéquate pouvant
être établie à tous niveaux à la limite des colonnes B et C.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les comparants font électio
de domicile en leur demeure susindiquée.

Etat civil

Le notaire soussigné certifie au vu des pièces d'état civil
prévues par la loi l'exactitude des noms, prénoms, lieux et
dates de naissance des comparants tels qu'ils figurent aux
présentes.

Dont acte.

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

relatif à l'immeuble sis sous Au erghem, à l'angle de la rue Valour et de l'avenue Isidor Gevskens.

C.H.A.P.I.T.R.E I.

Exposé général

Article 1.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis, paragraphe 1 du Code civil (loi du 17 juillet mil neuf cent vingt quatre) il 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, la destination 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 occupants actuels ou titulaires de droits réels, actuels et futurs, soit en conséquence immuables à défaut d'accord préalable des copropriétaires, lequel statut ne sera opposable aux tiers que par la transcription.

Article 2.

Il est arrêté en outre, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, des prescriptions ou un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indiquera. Ces modifications ne sont point soumises à la transcription.

Article 3.

Le statut réel des immeubles et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété. Le règlement général étant obligatoire pour tous les copropriétaires, actuels et futurs, devra être inséré dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs de propriété des immeubles et dans ceux concernant la location ou autrement la jouissance des appartements ou garages. Les contractants pourront cependant ne pas insérer le règlement dans leur contrat s'ils y déclarent que chacun d'eux a parfaite connaissance du règlement et qu'il s'y

soumet entièrement; en ce cas le règlement pourra être simplement rappelé.

Dans chacun des contrats dont il s'agit, les parties devront faire élection de domicile dans l'immeuble.

C H A P I T R E I I

Statut réel de l'immeuble

Section I. Copropriété indivise et propriété privative.

Article 4.

L'immeuble comportera des parties privées dont chaque acquéreur aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires de l'immeuble dans les proportions définies ci-après.

Article 5.

Les parties communes sont divisées pour l'ensemble de l'immeuble en mille deux cent parts.

Ces parts seront attribuées aux différents propriétaires d'appartements ou de garages dans la proportion des valeurs respectives de ceux-ci.

Les quotités des parties communes attribuées ainsi à chaque appartement ou garage en forme d'accessoire. Son importance est fixée à l'article 6.

Article 6. Parties communes.

Pour le plateau - garage: deux cent vingt cinq/mille deux centièmes 225/1200

Au premier niveau:

Pour chacun des appartements A/1, B/5, C/9, D/13 quarante cinq/mille deux centièmes soit pour les quatre appartements 180/1200

Pour l'appartement E/17: soixante/mille deux centièmes 60/1200

Au deuxième niveau:

Pour chacun des appartements A/2, et E/18: soixante/mille deux centièmes soit pour les deux 120/1200

Le garage numéro 1: nonant mille deux centièmes, et 2 garage numéro cent trente cinq/mille centièmes, ensemble

renvoi
approuvé

Pour chacun des appartement F/6, G/10, D/14:
quarante cinq/mille deux centièmes, soit pour
les trois

135/1200

Au troisième niveau:

Pour chacun des appartements A/3 et B/19, soi-
-xante/mille deux centièmes, soit pour les
deux

120/1200

Pour chacun des appartements B/7, C/11, D/15:
quarante cinq/mille deux centièmes, soit pour
les trois

135/1200

Au quatrième niveau:

Pour l'appartement A/4: cinquante/mille deux
centièmes

50/1200

Pour chacun des appartements B/8, C/12, D/16:
quarante/mille deux centièmes, soit pour les
trois

120/1200

Pour l'appartement E/20: cinquante cinq/mille
deux centièmes

55/1200

Au total: mille deux cent/mille deux centièmes

1200/1200

=====

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les va-
-riations subies par la valeur respective des ~~l'immeuble~~
appartements ou garages, notamment à la suite de transfor-
-mations et modifications qui seraient faites dans une
partie quelconque des immeubles, la ventilation des quoti-
-tés de propriété, telle qu'elle est établie ci-dessus et
acceptée par tous, ne peut être modifiée que par une déci-
-sion de l'assemblée générale, prise à l'unanimité absolue
des co-propriétaires.

Article 7.

Les parties communes de l'ensemble comprennent notamment,
pour autant qu'ils existent: le terrain et les zones de
recul, les fondations, les trottoirs, les gros murs de
façade, de pignons et de refend, les mitoyennetés des pi-
-gnons, des murs de clôture et les clôtures, les coffres
gaines et têtes de cheminées, les ornements des façades
(mais non les jalousies et les persiennes ou volets en
fer qui seraient établis) la toiture avec tout ce qui s'y

ve, les descentes, les escaliers, couloirs et dégagements, y compris le vestibule d'entrée et l'ascenseur, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux, les antennes de radio ou de télévision ainsi que les gaines de descente de ces appareils, les dégagements de la cage d'escaliers desservant les divers niveaux, l'aéra, les compteurs généraux et les colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité, et enfin plus généralement tout ce qui se rattache comme partie intégrante ou accessoire aux parties communes ci-dessus décrites et toutes les parties tenues pour communes par les usages non contraires au présent règlement.

Article 8.

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements ou garage dont elles sont l'accessoire et pour la quotité attribuée à chacun d'eux.

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

Article 9.

Chaque propriété privative comportera les parties constitutives de l'immeuble, de l'appartement ou du garage, à l'exclusion des parties communes et notamment: les planchers avec le carrelage éventuel, les cloisons intérieures avec les portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements, les fenêtres sur rue ou sur cour, avec leurs volets ou persiennes et leurs garde corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures avec les compteurs, les installations sanitaires, les water closets, les éviers, les placards, armoires, penderies, les parties vitrées des portes, fenêtres, chambres, le hourdi en béton qui pourrait soutenir l'étage supérieur des appartements et en général

est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leur appartement aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant.

Article 11.

Les travaux de modification aux parties communes de l'immeuble de même qu'aux parties privatives ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires statuant conformément à ce qui est prescrit à l'article 23 alinéa 3.

Les travaux seront exécutés sous la surveillance d'un architecte nommé par l'assemblée générale et dont les honoraires sont à charge du propriétaire qui les fait exécuter.

Article 12.

Tout ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale, statuant conformément à ce qui est prescrit à l'article 23 alinéa 3.

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

Article 13.

Les propriétaires pourront établir des volets, des marquises, des tentes mobiles à rouleaux ou des tentes démontables. Ils devront être de modèle agréé par l'assemblée générale et devront être disposés de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommode pas les propriétaires des autres appartements.

Section II. Service et administration des immeubles.

Paragraphe I. L'assemblée.

Article 14.

L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble

est souveraine maîtresse de l'administration de celui-ci en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Article 15.

Les dispositions qui suivent régissent le mode de constitution, de convocations et de délibération des assemblées générales des copropriétaires, aussi bien en tant qu'elles concernent le statut des immeubles que le règlement d'ordre intérieur qui fera l'objet du chapitre trois.

Article 16.

L'assemblée générale des copropriétaires n'est valablement constituée que s'ils sont tous présents ou dûment convoqués. Elle désigne à la simple majorité de voix et pour le temps qu'elle détermine son président. En cas d'absence ou d'empêchement du président, l'assemblée est présidée par le copropriétaire possédant la plus grande quotité dans l'immeuble, et en cas de parité, par le plus âgé. Le président désigne le secrétaire qui peut être le gérant. Le secrétaire est chargé de la tenue du registre spécial prévu à l'article 24.

L'assemblée générale oblige par ses délibérations, tous les copropriétaires sur tous les points à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

Article 17.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui en fait les fonctions. Sauf indication contraire de la part du gérant, indication qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont arrêtés au premier vendredi de juin de chaque année, à quinze heures au local où reposent les archives de l'immeuble.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du président ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires

présent.
Renvoi ap-
-prouvé.

possédant au moins cinquante pour cent des quotités.
En cas d'inaction du gérant ou du président pendant plus de quinze jours, l'assemblée serait valablement convoquée par un des copropriétaires.

Article 18.

Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance, par lettre recommandée avec avis de réception ou remises aux propriétaires contre état émargé par eux. Les délais sont obligatoirement réduits à cinq jours pour les assemblées convoquées après une première n'ayant pas abouti.

Article 19.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points à l'ordre du jour; cependant, il est loisible aux membres présents de discuter toutes autres questions, mais sans que celles-ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire.

Article 20.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de leurs quotités.

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 reçoit mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant sera tenu de les y représenter et d'y voter en leurs lieu et place, selon leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès verbal de l'assemblée.

Nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'a pas reçu mandat de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir soit à des coproprié-

-taires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables. Ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et des nu propriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales et voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui agira pour le compte de la collectivité.

Article 21.

Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils possèdent de quotités dans la copropriété.

Article 22.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir, comme membres ayant voix délibérative, la moitié des copropriétaires, représentant ensemble pour la moitié des quotités de l'immeuble. Si l'assemblée générale ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement quelque soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf pour les cas prévus aux alinéas 1 et 3 de l'article 23.

Article 23.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur. Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas se borner à l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme opposés à la proposition.

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

Celles relatives à la transformation ou à la modification au gros oeuvre ou aux choses communes et à la reconstruction des immeubles en cas d'incendie ou intéressant le style et l'harmonie de l'immeuble, des façades et accès et

celles qui ont pour but la modification du règlement d'ordre intérieur, ne seront valables que pour autant que l'assemblée réunisse au moins huit cent voix des copropriétaires et qu'elles soient prises à l'unanimité des membres présents ou représentés. Si, sur une première convocation, l'assemblée ne réunit pas huit cent voix, une seconde convocation devra être faite dans les délais prévus à l'article 18.

Article 24.

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

Paragraphe II. Le gérant.

Article 25.

Il est fait appel, par l'assemblée générale des copropriétaires, au service d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

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

Article 26.

Si le gérant est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du gérant ou de son secrétaire, fixés par l'assemblée générale, constitueront des frais communs.

Article 27.

Le gérant sera chargé de veiller au bon entretien des communs, de faire exécuter les travaux de réparations

urgentes ou ordonnées par l'assemblée générale des copropriétaires et éventuellement par le conseil de gérance, s'il existe, 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 28.

Le gérant désignera un architecte attaché de l'immeuble d'accord avec l'assemblée générale.

Article 29.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble vis à vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, ces mesures sont prises par le gérant lui-même, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible.

Article 30.

Le gérant présente ses comptes trimestriellement à chaque propriétaire ou usager, qui lui rembourse sa part de dépenses.

Une provision sera remise au gérant pour permettre de faire face aux dépenses courantes dans les conditions qui seront arrêtées par l'assemblée générale.

Article 31.

Le gérant est chargé de l'encaissement des recettes qui proviendraient des choses communes.

Article 32.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

Section III. Répartition des charges et recettes communes.

A. Entretien et réparations.

Article 33.

Chacun des copropriétaires contribue proportionnellement à

42
part, telle qu'elle est fixée à l'article 6, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

L'assemblée pourra toutefois, en statuant à la majorité des deux tiers, adopter un autre mode de répartition pour certaines dépenses communes déterminées, lorsque celles-ci ont pour cause ou profitent plus particulièrement à un ou certains copropriétaires seulement.

Article 14.

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

Article 15. - Réparations urgentes.

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

Article 16. - Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces réparations seront décidées par l'assemblée générale à la simple majorité.

Article 17. - Réparations et travaux non indispensables.

mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Ces travaux et réparations devront être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins cinquante pour cent de l'immeuble et seront soumis à une assemblée convoquée extraordinairement. Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité représentant huit cent/mille deux centièmes des voix si cette majorité s'engage à supporter entièrement la dépense.

Article 18.

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements ou par leurs caves, débarras, réduits et coetern pour toutes réparations ou nettoyages des parties communes et même pour les réparations des parties privatives qui ne seraient accessibles que par l'appartement ou le garage d'un copropriétaire. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes cet accès ne pourra cependant pas être exigé au premier juillet au premier octobre.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, mais la durée des travaux ne pourra dépasser six semaines.

Article 18.

Les travaux de peinture aux façades, tant de derrière que de devant, y compris les châssis, garde corps et persiennes, devront être faite aux époques fixées par un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux parties privatives, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire au temps utile, de manière que le groupe conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Article 19.

Les copropriétaires devront faire remuer les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des lieux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et en tous cas au moins une fois l'an pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au gérant.

B. Impôts.

Article 17.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient directement établis par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de leurs

rés dans les parties communes de l'immeuble.

C. Responsabilité civile et autres charges.

Article 42.

Responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 Code civil) et de façon générale toutes les charges immeubles se répartissent suivant la formule de copropriété. pour autant, évidemment, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice aux recours que les propriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

D. Recettes.

Article 43.

Dans le cas où des recettes communes seraient affectuées en raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part déterminée à l'article 6.

Section IV. - Assurance.

Article 44.

L'assurance de l'immeuble sera faite en commun pour un montant à fixer annuellement par l'assemblée des propriétaires.

Chaque propriétaire interviendra dans le paiement de la prime proportionnellement à sa quotité dans les parties communes.

Section V. - Destination des locaux.

Article 45.

Il ne pourra être exercé dans l'immeuble aucun commerce d'une nature quelconque, mais ces lieux pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocats, d'architectes, ingénieurs, médecins à l'exception toutefois des médecins spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses, agents d'assurance et autres bureaux privés à l'exclusion des bureaux de

persécution d'impositions.

Article 45.

Il est interdit, sans autorisation préalable de l'assemblée générale de faire de la publicité sur l'immeuble, d'apposer aucune inscription aux fenêtres, sur les portes et les murs extérieurs de la maison, ni dans les escaliers, vestibules et passages communs, sous le prétexte d'usage publicitaire est autorisée sur la porte des appartements.

Section II. - Article 46.

Article 46.

Les copropriétaires, locataires et ayants droit ne pourront mettre aux fenêtres des tapis ou des stores, ni réclamer de la lumière, ni de la chaleur, ni de l'eau. Il est interdit de laisser des liquides ou des objets susceptibles de couler de l'eau sur les étages inférieurs.

CHAPITRE II. - II.

Règlement d'ordre intérieur

Article 47.

Il est arrêté en outre un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant conformément à ce qui est prescrit à l'article 25 alinéa trois.

Les modifications doivent figurer à leurs dates aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial, dénommé "livre de gestion" tenu par le gérant ou son délégué et qui contiendra d'un même contenu le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Section I. - Ordre Intérieur.

Article 48.

Les copropriétaires, les locataires et occupants ne pourront fumer, fendre et casser du bois que dans les caves. Le bois et le charbon devront être montés avant dix heures du matin.

Article 50.
 Les parties communes, notamment le vestibule, les escaliers, les couloirs devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra en conséquence jamais rien y être accroché ni déposé.
 Les propriétaires de terrasses ne pourront rien déposer pouvant répandre de l'odeur.

Article 51.
 Il ne pourra être fait dans les couloirs communs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures et caetera.

Article 52.
 Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants droit ne pourront avoir d'autres animaux que les chiens, les chats et oiseaux domestiques, à l'exclusion de perroquets, pour autant qu'il n'en résulte aucune nuisance pour les copropriétaires.

Article 53.
 Il n'est pas permis, pour le bon ordre de la maison, de déménager ou d'emménager en plusieurs fois. La sortie ou l'entrée des immeubles ne peut prendre au total plus de deux jours prenant cours à sept heures du matin.
 Il est interdit de déménager ou d'emménager le dimanche. Le charbon et les provisions de combustibles quelconques devront être rentrés dans l'immeuble le matin, avant onze heures. Les chaînes fixant les soupiraux des caves devront être soigneusement refixées à l'intérieur.
 Les trottoirs, vestibules et couloirs devront être lavés immédiatement par l'occupant venant d'entrer du charbon. Des précautions devront être prises pour que l'eau servant au nettoyage des fenêtres et des seuils ne vienne pas salir les façades et incommoder les occupants des étages inférieurs.
 Les propriétaires devront munir les fenêtres donnant sur la rue de garnitures convenables, de manière à conserver

à l'immeuble l'aspect d'une maison bien tenue.

Section II. - Moralité et tranquillité.

Article 54.

Les copropriétaires, leurs locataires ou autres ayants droit devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement, en bons pères de familles; ils devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient en aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires et visiteurs le cas échéant. Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal ils sont tenus d'éviter tout ce qui n'est pas prévu aux usages établis dans les maisons bien tenues. Il ne pourra pas être fait de musique après minuit, sauf les jours de fête légale et la veille de ceux ci, mais toujours de façon à ne pas incommoder les voisins.

Article 55.

Les baux consentis par les propriétaires devront contenir l'engagement des locataires de jouir des locaux bourgeoisement et honnêtement, conformément aux prescriptions du règlement général de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligent à respecter, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Article 56.

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

Section III. - Charges communes.

Article 57.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, dont il est question dans le "statut de l'immeuble", les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires proportionnellement à leur part.

Telles sont les dépenses relatives à l'entretien, le fonc-