



ETUDE
DE
MAITRE BERNADETTE INGEVELD

Notaire
RUE DE L'ABBAYE 54
À IXELLES

ACTE DE BASE

COPIE

NOUS LEOPOLD III, ROI DES BELGES

A TOUTS PRESENTS ET A VENIR FAISONS SAVOIR:

L'AN MIL-NEUF-CENT-TRENTE-HUIT, LE VINGT-NEUF,

MARS.

Devant nous, Maître EDMOND INGELVELD, notaire
à Ixelles.

-ONT COMPARU -

I.- a) Monsieur Roger-Joseph-Adèle-Cerneille -
DEJENEFFE, architecte-constructeur, né à Wendryne,
le vingt-deux septembre mil-neuf-cent-trois, demeu-
rant à Forest, rue Timmermans, 84.

b) Monsieur Joseph-Henri-Eugène THOMAS, architec-
te-constructeur, né à Bressoux, le onze mai mil-neuf-
cent-trois, demeurant à Forest, rue Timmermans, 84.

II.- Monsieur Tobie van WITZENBURG, délégué
commercial, né à Rotterdam, le sept novembre mil-huit-
cent-quatre-vingt-deux, et son épouse qu'il assiste
et autorise, Dame Marguerite-Marie-Louise-Stéphanie
MAUFROY, sans profession, née à Liège, le trente mars
mil-huit-cent-quatre-vingt-cinq, demeurant ensemble
à Ixelles, avenue Molière, 222.

Mariés sous le régime de la communauté légale
à défaut de contrat de mariage ainsi qu'ils le
déclarent.

III.- Madame Alice-Célestine-Mechtilde HARDY, sans

- PREMIER ROLE -

profession, née à Schaerbeek, le dix-huit décembre mil-huit-cent-quatre-vingt-trois, épouse assistée et autorisée de Monsieur Alphonse-Léonard-Joseph DEBRUYNE, industriel né à Meulebeke, le dix-huit septembre mil-huit-cent-septante-sept, demeurant à Uccle, avenue Longchamp, 49a.

Maries sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Bohyn, notaire à Zulte, le vingt-quatre mai mil-neuf-cent-vingt-neuf.

Lesquels comparants, préalablement à la constatation authentique des conventions, objet des présentes, ont exposé:

I.- Ils sont conjointement propriétaires dans les proportions ci-après indiquées, du bien suivant:

COMMUNE DE FOREST

Un immeuble, dont les constructions ont été démolies, avec jardin et en façade, sis avenue Molière, numéro 88, à l'angle de l'avenue Albert, où il porte les numéros 200/202, ayant douze mètres quarante-cinq centimètres de façade à front de l'avenue Molière et dix-huit mètres trente centimètres de façade à front de l'avenue Albert. Cet immeuble contient en superficie deux cent quatre-vingt-cinq mètres carrés et aboutit ou à abouti d'un côté à l'avenue Molière, de l'autre côté à l'avenue Albert, au troisième côté à Monsieur

Grimart et du quatrième côté à Monsieur Formancir
de la Cazerie.

Le dit bien appartient aux comparants dans les
proportions suivantes:

Messieurs Dejenssffe et Thomas, conjointement:
cent vingt-cinq/millièmes 925/1000es.

Monsieur et Madame van Witzenburg-
Manfroy, cent vingt-six/millièmes 126/1000es.

Madame Debruyne-Hardy, cent quaran-
te-neuf/millièmes 149/1000es.

Ensemble mille/millièmes 1000/1000es.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les comparants sont propriétaires des quotités
ci-avant dans le bien prédécrit par suite de l'ac-
quisition en faite de la Société anglaise à respon-
sabilité limitée, dite "Lloyds and National Provin-
cial Foreign Bank Limited", dont le siège est à Lon-
dres, Threadneedle Street, 34, suivant acte reçu par
Maîtres Ingeveld, notaire soussigné, et Bauwens, no-
taire à Bruxelles, le six décembre mil-neuf-cent-
trente-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothè-
ques à Bruxelles, le treize janvier mil-neuf-cent-
trente-huit, volume 2714, numéro 15.

Il résulte des énonciations de cet acte que la
dite Société était propriétaire de ce bien pour l'a-

- DEUXIEME ROLE -

Reçu
No 47.680,-

voir acquis dans une vente publique sur voie parée poursuivie à sa requête à charge de Madame Marie-Catherine-Marguerite Tschälerer, sans profession, épouse de Monsieur Michel Ungeheuer, ingénieur, demeurant ensemble à Forest, avenue Molière, 88, et clôturée par procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le notaire Bauwens, prénommé, le treize décembre mil-neuf-cent-trente-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le treize janvier mil-neuf-cent-trente-quatre, volume 2147, numéro 20.

Il résulte de cette vente publique que le dit immeuble appartenait en propre à Madame Ungeheuer pour l'avoir acquis en emploi de biens propres, de Monsieur Jules-Louis-Antoine-Joseph Picquet et son épouse Dame Marie-Hortense-Joséphine De Pouille, à Forest, suivant acte reçu par Maître Schet, notaire à Forest, le dix-huit février mil-neuf-cent-vingt, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-six février mil-neuf-cent-vingt, volume 310, numéro 6.

Le même bien appartenait aux époux Picquet-De Pouille, les constructions pour les avoir fait élever à leurs frais et le terrain, pour l'avoir acquis avec une plus grande parcelle de Monsieur Frédéric

Brugmann à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Swolfe, à Bruxelles-Laeken, le neuf octobre mil-neuf-cent-sept, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles, le quinze du même mois, volume 10.701, numéro 21.

Monsieur Frédéric Brugmann était propriétaire du dit terrain comme étant compris dans les propriétés qui lui ont été léguées par son oncle, Monsieur Georges Brugmann à Bruxelles, aux termes du testament olographe de ce dernier, en date à Bruxelles, du onze août mil-neuf-cent, déposé au rang des minutes du notaire Damiens à Bruxelles, suivant acte de son ministère du trois décembre de la même année.

Monsieur Georges Brugmann est décédé à Bruxelles, le vingt-trois novembre mil-neuf-cent, laissant pour seul et unique héritier légal son frère, Monsieur Alfred-Victor-Maurice Brugmann, à Bruxelles.

L'exécution du testament ci-dessus énoncé a été consentie purement et simplement et délivrance de legs a été faite à Monsieur Frédéric Brugmann, suivant acte du dit notaire Damiens, du vingtun décembre mil-neuf-cent, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles, le huit janvier mil-neuf-cent-un, volume 8705, numéro 14.

Tous acquéreurs devront se contenter de la qualification de propriété qui précède et ne pourront

- TROISIEME ROLK -

réclamer d'autre titre qu'un extrait du présent acte; une expédition du présent acte et de ses annexes pourra toutefois leur être délivrée à leur demande expresse et à leurs frais.

CONDITIONS GENERALES

L'acte de vente précité passé devant le notaire soussigné et le notaire Bauwens, le six décembre mil-neuf-cent-trente-sept, contient les stipulations suivantes ici littéralement transcrites:

Il est fait observer:

I^{er}) Que le cahier des charges du ministère du notaire Bauwens, en date du huit novembre mil-neuf-cent-trente-trois, de la vente publique sur voie parée précitée, stipule notamment:

Servitudes:

L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations de la propriétaire au sujet du jardinnet à front de l'avenue Molière qui est grevé d'une servitude de non edificandi. Il aura à s'entendre à cet égard directement avec les autorités compétentes, sans pouvoir réclamer l'intervention de la propriétaire ou de la société requérante, ni avoir aucun recours contre elles.

Mitoyennetés:

L'acquéreur sera subrogé aux droits et obli-

gations de la propriétaire en ce qui concerne les règlements de mitoyennetés vers les propriétés voisines; il s'entendra à ce sujet directement avec les propriétaires voisins ou ayants-droit sans pouvoir réclamer l'intervention de la propriétaire actuelle, ni exercer aucun recours contre elle.

2°] Que l'acte précité reçu par le notaire Swolfs à Laeken, le neuf octobre mil-neuf-cent-sept, précité, contient les stipulations suivantes:

Ils (les acquéreurs) seront tenus de construire sur toute la façade du terrain vendu, endans les dix-huit mois des présentes, en matériaux de premier choix, une maison à un étage et demi ou deux étages, qui ne pourra servir qu'à habitation de rentier.

Ils s'interdisent pour eux et leurs ayants-droit, d'établir sur le terrain vendu toute usine ou atelier incommode, débit de boissons, magasins de bières ou de houille et, en général, tout établissement de nature à déprécier les propriétés voisines.

Le plan et la façade de la construction projetée devront être approuvés au préalable par le vendeur.

Ils devront respecter les zones de non-bâ-

- QUATRIEME ROLE -

tisse, réclamer les autorisations nécessaires et payer immédiatement, après la passation de l'acte authentique, les droits établis ou à établir pour pavage, égouts ou pour toutes autres causes.

Les acquéreurs seront mis aux lieux et places de la société vendeuse relativement à ces stipulations.

3.- La société vendeuse n'est tenue d'aucune garantie vis-à-vis des acquéreurs pour vices apparents ou cachés du sol ou des constructions.

Les acquéreurs déclarent au surplus avoir parfaite connaissance de l'état du sol et des constructions.

4.- Les acquéreurs devront continuer tous contrats pouvant exister avec les services publics de l'eau, du gaz et de l'électricité.

Les propriétaires actuels s'obligent à imposer les conditions qui précèdent aux tiers auxquels ils revendraient tout ou partie du terrain acquis par eux.

II.- Sur le dit terrain de deux cent quatre-vingt-cinq mètres carrés, les parties comparantes ont décidé l'érection par elles-mêmes ou leurs successeurs d'un immeuble à logements multiples qui sera régi par les dispositions de la loi du huit juillet mil-neuf-cent-vingt-quatre, les usages à Bruxelles et les dispositions du présent acte.

Cet immeuble comportera des parties privatives.

dénommées "appartements, garages et chambres de réserve ou de bonne " qui seront la propriété pleine et entière et exclusive de leurs propriétaires, avec comme accessoires indispensables faisant partie intégrante de la partie privative, des quotités dans les parties à usage commun de l'immeuble.

La propriété bâtie comprendra: un sous-sol, un rez-de-chaussée et sept étages.

Les SOUS-SOLS comprendront:

Comme parties privatives:

Sept caves, avec loges à vin, numéros 1 à 7.

Chacune de ces caves est destinée à dépendre à titre privatif de la partie privative de l'un ou l'autre des appartements dont l'immeuble sera constitué et sans qu'il soit nécessaire que le numéro de la cave corresponde avec celui de l'appartement.

La cave ne comporte aucune quotité dans les parties communes distinctes de celles de l'appartement auquel la cave se trouve attachée; la quote-part de l'appartement dans les parties communes couvre la cave qui en est une dépendance.

Les aliénations de cave sont permises entre co-propriétaires dans l'immeuble.

Il est donc possible que d'un appartement il dépende plusieurs caves comme aussi qu'il y ait des

- CINQUIEME ROLE -

appartements sans cave.

Une cave ne peut être donnée en location ou en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

Comme parties communes:

Arrivées de l'escalier et de l'ascenseur, dégagements, cave à charbon, chaufferie, cave pour compteurs, laverie commune.

AU REZ-DE-CHAUSSEE :

Comme parties privatives:

Quatre garages numérotés 1 à 4, situés en façade de l'avenue Albert.

Chacun de ces garages comprendra:

- a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit, avec sa porte ou volet.
- b) en copropriété et indivision forcée : dix/millièmes des parties communes.

Six chambres de réserve, dénommées A, B, C, D, E et F.

Chacune de ces chambres comprendra:

- a) en propriété privative et exclusive : la chambre proprement dite;
- b) en copropriété et indivision forcée : cinq/millièmes des parties communes.

Ces chambres de réserve ne peuvent être possédées que par quelqu'un qui est propriétaire d'un ap-

partement dans l'immeuble.

Comme parties communes :

Dans la zone de recul : le jardin et l'entrée, le porche, l'entrée, le hall, l'escalier et la cage de l'escalier, la cage de l'ascenseur et du monte-charge, la conciergerie, water-closet, local pour vélos et voitures d'enfant, dégagement, la cour.

ETAGES :

A chacun des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages, il y aura comme partie privative: un appartement.

Ces appartements sont numérotés de 1 à 6, de bas en haut; l'appartement du premier étage portera le numéro 1, celui du deuxième étage le numéro 2 et ainsi de suite/

Chacun des appartements numéros 1 à 6, comprendra:

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire, living-room, salle à manger, cuisine, office, deux water-closets dont un sur terrasse, chambre de bonne, bureau, chambre I, chambre II et chambre III, dégagement, armoire, salle de bain, une cave.

b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-quatre/millièmes des parties communes.

- SIXIEME RUE -

Les parties communes de chaque étage, sont: l'escalier, la cage de l'escalier, la cage de l'ascenseur, le monte-charge, le palier.

Le SEPTIEME ETAGE comprendra:

Comme partie privative :

Un appartement dénommé numéro 7; cet appartement comprendra:

a) en propriété privative et exclusive: hall, vestiaire, living-room, salle à déjeuner, cuisine avec terrasse, water-closet, chambre I avec armoire, chambre II avec deux armoires, chambre III avec une armoire, une toilette, dégagement avec armoire, salle de bain avec armoire, une armoire au palier, une cave.

b) en copropriété et indivision forcée : cent-vingt-six/millièmes des parties communes.

Les parties communes de cet étage, sont : la cage de l'ascenseur et du monte-charge et celle de l'escalier, le palier.

P L A N S

Les plans ici annexés représentent :

Celui numéro I, les sous-sols;

Celui numéro II, le rez-de-chaussée;

Celui numéro III, chacun des six premiers étages;

Celui numéro IV, le septième étage et la toiture;

Celui numéro V, la façade.

Celui numéro VI, la coupe.

Tous ces plans demeurent ici annexés.

Les parties ayant ainsi arrêté la description de l'immeuble à appartements projeté et les conditions spéciales, ont fait entre elles les conventions suivantes:

PREMIERE CONVENTION

DIVISION DU DROIT D'ACCESSION et REGLEMENT
DE COPROPRIETE.-

Toutes les parties ci-dessus qualifiées s'engagent les unes vis-à-vis des autres, ce qui est respectivement accepté par tous, à faire édifier sur le terrain de l'immeuble précité, situé à Forest, avenue Molière, à l'angle de l'avenue Albert, contenant deux cent quatre-vingt-cinq mètres carrés et cela chacune pour ce qui la concerne, le bâtiment dont la détermination est fixée par le présent acte et ses annexes.

Le dit bâtiment comporte des parties privatives, dénommées "appartements", "garages", "chambres de réserve" et "caves", et des parties communes, les unes et les autres sont définies dans un règlement de copropriété arrêté aujourd'hui entre tous les copropriétaires et ce règlement, après avoir été lu en entier, a été signé "ne varietur" par les parties et nous, no-

- SEPTIEME ROLE -

taire et il demeurera ici annexé.

Ce règlement contient l'indication des droits et des obligations respectifs de chacun des propriétaires d'une partie de l'immeuble vis-à-vis des autres; il est imposé à tous les intéressés et accepté par eux pour former leur loi commune et celle de leurs ayants-droit à tous titres.

Ainsi qu'il est énoncé dans ce règlement de copropriété, toutes les parties communes de l'immeuble bâti ou non bâti appartiendront dans l'avenir à chacun des propriétaires dans une proportion égale à celle de leurs droits dans le sol.

Les parties privatives formeront exclusivement la propriété pleine et entière et exclusive de chacun d'eux; ces parties privatives sont constituées essentiellement des appartements, garages et chambres de réserve, le tout indiqué aux plans ci-annexés et dans la description figurant au présent acte et à ses annexes.

Les appartements, garages et chambres de réserve, de propriété privative, appartiendront aux personnes ci-après:

I. - Madame Debruyne sera propriétaire de :

l'appartement numéro 5 au cinquième étage avec la cave numéro 1, et copropriétaire de cent trente-qu

tre/millièmes des parties communes.

le garage numéro 1, et copropriétaire de dix/millièmes des parties communes.

la chambre de réserve A, et copropriétaire de cinq/millièmes des parties communes.

II.- Monsieur et Madame van Witzenburg seront propriétaires de l'appartement numéro 7, au septième étage avec la cave numéro 6, et copropriétaires de cent vingt-six/millièmes des parties communes.

III.- Messieurs Dejaneffe et Thomas seront propriétaires de :

l'appartement n°1 au premier étage;

l'appartement numéro 2, au deuxième étage;

l'appartement n°3, au troisième étage;

l'appartement n°4, au quatrième étage;

l'appartement n° 5, au sixième étage;

les garages numéros 2, 3 et 4.

les chambres de réserve dénommées B, C, D, E et

F.

les caves numéros 2, 3, 4, 5 et 7.

et copropriétaires de sept cent vingt-cinq/millièmes des parties communes.

DEUXIEME CONVENTION

MODALITES DE LA CONSTRUCTION

Les parties au présent acte s'engagent les unes

- HUITIEME ROLE -

envers les autres à construire ensemble l'immeuble dont la détermination et la description figurent au présent acte, chacune d'elles devant devenir propriétaire des locaux privés dont elles se réservent l'entière et exclusive propriété et copropriétaires en indivision forcée des parties communes qui forment les accessoires indispensables des locaux privés et ce par le fait de l'édification de l'immeuble et la répartition de l'accession qu'elles viennent de convenir entre elles.

Chacun des propriétaires et copropriétaires de l'immeuble devra, en conséquence, pour ce qui le concerne, conclure avec Messieurs Dejoneffe et Thomas, comparants, chargés par tous de la construction de l'immeuble, un contrat d'entreprise ayant pour objet la construction des locaux privés dont le maître de l'ouvrage sera propriétaire et des parties communes de l'immeuble pour la quote-part dont ce même maître de l'ouvrage sera copropriétaire.

Par le fait de conclure ce contrat d'entreprise avec Messieurs Dejoneffe et Thomas, le maître de l'ouvrage accomplit l'obligation qu'il a contractée vis-à-vis des autres copropriétaires de l'immeuble, de construire avec eux celui-ci en restant néanmoins tenu de la bonne fin de cet engagement qui ne sera entiè-

rement exécuté qu'au moment de la réception définitive des parties communes de l'immeuble.

Il n'y aura aucune solidarité entre les divers maîtres de l'ouvrage vis-à-vis des entrepreneurs généraux, (à moins qu'ils ne soient à plusieurs maîtres de l'ouvrage pour les mêmes locaux privés), ils ne seront solidairement tenus vis-à-vis des tiers, que dans le cas où une disposition légale formelle prescrit la solidarité de plein droit.

Messieurs Dejeneffe et Thomas seront, à l'origine, également propriétaires de certains locaux et copropriétaires de parties communes et cela en attendant que des amateurs se présentent pour devenir propriétaires des locaux dont Messieurs Dejeneffe et Thomas deviendront propriétaires par la nature même de l'opération.

Messieurs Dejeneffe et Thomas choisiront librement les amateurs qui voudront ultérieurement devenir propriétaires des locaux privés dont ils deviendront, en attendant ce moment, propriétaires.

Messieurs Dejeneffe et Thomas revendront à ce moment les quotités indivises du terrain au profit de l'amateur et vendront à ce dernier les constructions dont ils seront devenus propriétaires par le fait de l'accession et de l'édification de l'immeuble.

En outre Messieurs Dejeneffe et Thomas concluront avec l'amateur un contrat d'entreprise ayant pour objet la continuation de l'édification et le parachèvement de l'immeuble.

L'engagement réciproque de construire ensemble l'immeuble constitue une obligation de faire dont on ne peut se décharger en la faisant exécuter par un autre qu'en restant tenu vis-à-vis de ses cocontractants ou garants, de la bonne fin des obligations contractées.

Chacun des maîtres de l'ouvrage n'a en vue que les locaux dont il sera propriétaire exclusif ainsi que les quotités dans les parties communes qui en dépendent à titre d'accessoires, mais l'édification de ces diverses propriétés privatives avec leurs accessoires indispensables étant les parties communes, ne peut se concevoir que comme étant des parties d'un seul immeuble dans son entier, tel qu'il est déterminé aux plans et devis descriptifs annexés.

Les parties comparantes déclarent être parfaitement d'accord sur :

1°) les plans des constructions érigées; les plans sont ceux annexés au présent acte.

2°) le cahier des charges, clauses et conditions régissant le contrat d'entreprise que chacun des maîtres

tres de l'ouvrage devra conclure avec les entrepreneurs généraux chargés par tous de la construction de l'immeuble.

Ce cahier des charges a été lu en entier et après avoir été signé par les parties et nous, notaire, il a été revêtu de la mention d'annexe et il demeurera ici annexé.

3°) Le devis descriptif et le détail par pièces, documents qui ont été lus en entier aux comparants qui ont déclaré les approuver et qu'ils ont signés "ne varietur" avec nous, notaire et ils demeurant ici annexés.

Il est entendu que chacun des maîtres de l'ouvrage pourra, par des conventions particulières, ainsi qu'il est prévu au susdit cahier des charges, conventions qui doivent être écrites et faites d'accord avec les entrepreneurs, faire des modifications dans la partie privative de ses locaux, à la condition de ne rien faire qui puisse nuire à la solidité, ni à la délimitation de l'immeuble, ni qui puisse apporter des modifications aux parties communes.

Tous ces accords, constituant le programme de l'opération étant ainsi faits, il est passé à la constatation authentique des conventions intervenues entre Messieurs Dejensiffe et Thomas et les divers

maîtres de l'ouvrage.

CONTRATS D'ENTREPRISE

Messieurs Dejenette et Thomas s'engagent à construire et parachever, pour le compte des maîtres de l'ouvrage, comparants, qui déclarent accepter, les locaux pré-décrits dont chacun des maîtres de l'ouvrage aura la propriété privative et exclusive et les parties communes des constructions qui en forment les accessoires indispensables, le tout conformément aux plans, devis descriptifs, cahier des charges et conditions du présent acte et, en outre, en ce qui concerne le contrat d'entreprise conclu avec Monsieur et Madame van Witzenburg, sous les modifications suivantes:

Vestiaire et water-closet : Porte d'accès au monte-charge électrique.

Cuisine : une armoire garde-manger sous la fenêtre

Living-room: suppression de la baie dans la description.

Salle à déjeuner : double porte vitrée - Armoire suivant plan.

Trois chambres à coucher : Dans la chambre II suppression du lavabo. Dans la chambre I cabinet de toilette suivant plan. Un petit balcon dans la chambre II, ainsi qu'une alcove encadrée de deux armoires. Trois armoires entre chambres I et III.

Salle de bain : une armoire suivant plan.

Terrasse de la cuisine : armoire à brosse au lieu de water-closet.

Ces contrats d'entreprise sont consentis et acceptés par les entrepreneurs généraux et les maîtres de l'ouvrage pour les montants forfaitaires suivants:

Celui conclu avec Madame Debruyne, pour le montant de DEUX CENT QUARANTE-CINQ MILLE TROIS CENT - VINGT FRANCS.

et celui avec Monsieur et Madame van Witzenburg pour le montant de CENT QUATRE-VINGT MILLE TROIS CENT CINQUANTE FRANCS .

Les maîtres de l'ouvrage s'obligent, solidairement s'ils sont plusieurs maîtres de l'ouvrage pour un appartement, et tous les maîtres de l'ouvrage y obligeant solidairement leurs héritiers et successeurs à tous titres, à verser les montants des contrats d'entreprise aux entrepreneurs généraux, Messieurs Dejeneffe et Thomas, aux époques et de la manière ci-après, savoir:

I. - Madame Debruyne:

a) la somme de cent cinquante mille francs au moyen d'un emprunt à contracter; les versements à effectuer par le bailleur de fonds sur cet emprunt de

vront être faits aux entrepreneurs généraux à valoir sur le montant du contrat d'entreprise de Madame Debruyne.

L'appartement et le garage de Madame Debruyne pourront être hypothéqués en premier rang pour garantir cet emprunt qui devra être conclu endéans les trois mois des présentes.

b) le solde ou nonante-cinq mille trois cent vingt francs au plus tard le premier juillet mil-neuf-cent-quarante.

le tout sans intérêt jusqu'aux époques ci-dessus prévues.

II.- Monsieur et Madame van Witzenburg :

la somme de trois mille cinq cents francs à la fin de chacun des mois de mars, avril, mai, juin, juillet, août, septembre, octobre, novembre et décembre de mil-neuf-cent-trente-huit, soit ensemble trente-cinq mille francs 35.000.00

Celle de neuf mille cinq cents francs
fin janvier mil-neuf-cent-trente-neuf 9.500.-

Celle de trois mille cinq cents francs
à la fin de chacun des mois de février, mars, avril et mai de mil-neuf-cent-trente-neuf,
soit ensemble quatorze mille francs 14.000.-

Celle de mille huit cent cinquante

francs, fin juin mil-neuf-cent-trente-
neuf

1.850.-

ensemble :soixante mille trois cent
cinquante francs

60.350.-

Et le solde, ou cent vingt mille francs, au moyen
d'un emprunt à conclure avec la Royale Belge à par-
tir du moment de la mise sous toit; les versements
à effectuer par la société bailleresse de fonds, sur
cet emprunt, devront être faits aux entrepreneurs
généraux en règlement du solde du contrat d'entrepri-
se; l'appartement de Monsieur et Madame van Witzzen-
burg pourra être hypothéqué en premier rang pour ga-
rantir cet emprunt.

le tout sans intérêt jusqu'aux époques ci-dessus

Les entrepreneurs généraux auront le droit d'exi-
ger au cours de la construction la remise de traites
acceptées garantissant les paiements mensuels commen-
çant fin mars courant, ci-dessus prévus pour le règle-
ment partiel du contrat d'entreprise de Monsieur et
Madame van Witzzenburg.

Passé les époques prévues et à partir de l'exi-
gibilité, les sommes dues produiront intérêts au taux
de six pour cent l'an, payable et exigible comme le
principal en bonnes espèces ayant cours légal en Bel-
gique, le tout sans préjudice à l'exigibilité et aux

- DOUZIEME ROLE-

mesures de poursuites et d'exécution.

Pour sûreté du paiement du prix de l'entreprise, des intérêts actuels et de tous accessoires, les maîtres de l'ouvrage déclarent chacun affecter en hypothèque spéciale au profit des entrepreneurs généraux, qui acceptent, la quotité indivise du terrain prédécrit et toutes les constructions qui viendront former l'appartement ou le garage dont chacun des maîtres de l'ouvrage devient propriétaire.

En ce qui concerne Madame Debruyne, l'inscription hypothécaire ne pourra être prise que si celle-ci n'a pas satisfait à ses obligations endéans les huit jours de la mise en demeure.

A défaut par les maîtres de l'ouvrage d'exécuter leurs obligations, les entrepreneurs généraux auront le droit de faire vendre leur gage sur voie parée, conformément aux articles nonante et suivants de la loi du quinze août mil-huit-cent-cinquante-quatre sur l'expropriation forcée, sans préjudice à l'exercice simultané ou non de tous autres moyens de poursuites et d'exécution.

CONDITIONS SPECIALES

Mitoyenneté: Les pignons et murs de clôture mitoyens restent la propriété des entrepreneurs généraux pour la moitié de l'exhaussement du côté des immeubles contigus; ils pourront en conséquence en disposer comme de

chose leur appartenant, sans intervention des propriétaires de l'immeuble prédéscrit.

Les entrepreneurs généraux pourront donc, soit se servir eux-mêmes pour des constructions adjacentes de cette mitoyenneté, soit toucher le prix de cette mitoyenneté des voisins qui en feraient usage.

DELAI D'ACHEVEMENT

Les travaux d'achèvement des appartements et locaux des maîtres de l'ouvrage, comparants, devront être terminés le trente-un janvier mil-neuf-cent-trente-neuf; l'achèvement comprend l'ascenseur en activité et les services communs complètement terminés.

En cas de retard dans l'achèvement de la partie privative de l'appartement de Monsieur et Madame van Willzenburg, fixé au trente et un janvier mil-neuf-cent-trente-neuf, sauf jours perdus, Messieurs Thomas et Dejeffe s'obligent solidairement à payer aux maîtres de l'ouvrage une indemnité de cent francs par jour de retard. L'ascenseur et les services communs devront être en fonctionnement à cette date.

FRAIS

Les frais des présentes sont à charge des maîtres de l'ouvrage.

ELUTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes les parties élisent

- TREIZIEME ROIE -

domicile en leur demeure préindiquée.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Le notaire soussigné, sur le vu des pièces de l'état-civil requises par la loi, certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties mentionnées en tête des présentes.

DONT ACTE.-

Fait et passé à Ixelles, en l'étude.

Lecture faite, tant des présentes que de l'article trente-quatre de la loi du onze octobre mil-neuf-cent-dix-neuf, modifié par l'arrêté-royal du quatorze octobre mil-neuf-cent-trente-cinq, les parties ont signé avec le notaire.

(suivent les signatures).

Enregistré huit rôles, six renvois, à Ixelles A.C., le premier avril 1938. Volume 209, folio 7, n°4
Reçu dix mille deux cent cinquante francs.

Le Receveur a/i. (signé) Coulon.

A N N E X E S

I.- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

relatif à un immeuble à appartements à ériger à Forest, sur un terrain sis avenue Molière, n° 88, à l'angle de l'avenue Albert, contenant en superficie deux cent quatre-vingt-cinq mètres carrés.

CHAPITRE I

EXPOSE GENERAL

ARTICLE 1.- Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577/bis, paragraphe I du Code-Civil (loi du huit juillet mil-neuf-cent-vingt-quatre), les copropriétaires ont établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

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

ARTICLE 2.- Il est, en outre, arrêté pour valoir entre les parties et 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 cédants de droits de propriété et de jouissance sur une partie de l'immeuble.

ARTICLE 3.-Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété.

CHAPITRE II

STATUT DE L'IMMEUBLE

SECTION I

COPROPRIÉTÉ INDIVISE ET PROPRIÉTÉ PRIVATIVE

ARTICLE 4.-L'immeuble comporte des 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 privées sont dénommées "appartements garages et chambres de réserve".

ARTICLE 5.- Les parties communes sont divisées en mille/millièmes attribués aux appartements, garages et chambres de réserve dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

ARTICLE 6.- Voici le tableau indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble, avec la quote-part de chacun de ces éléments dans les parties communes:

SOUS-SOLS

Sept caves avec loges à vin, numérotées de 1 à sept et destinées à dépendre de la partie privative de l'un ou l'autre des appartements.

Le numéro de la cave ne doit pas correspondre avec celui de l'appartement; les caves ne comportent aucune quotité dans les parties communes distinctes de celles de l'appartement auquel elles sont rattachées.

Il est possible que d'un appartement il dépende plusieurs caves comme aussi qu'il n'en dépende pas.

Quatre garages numérotés 1, 2, 3 et 4, comportant chacun dix/millièmes des parties communes, soit ensemble 40/1000es.

AU REZ-DE-CHAUSSEE :

Six chambres de réserve, dénommées A, B, C, D, E, et F., comportant chacune cinq/millièmes des parties communes, soit ensemble 30/1000es.

Ces chambres de réserve ne peuvent être possédées que par un propriétaire d'un appartement dans l'immeuble.

ETAGES :

A chacun des sept étages il y a un appartement; ces appartements sont dénommés:

- QUINZIEME ROLE-

Report 70/1000es.

n°1 au premier étage, n°2 au deuxième étage, n°3 au troisième étage, n°4 au quatrième étage, numéro 5 au cinquième étage, n°6 au sixième étage et n°7 au septième étage.

Chacun des appartements numéros 1 à 6 comprendra cent trente-quatre/millièmes dans les parties communes, soit ensemble 804/1000es.

L'appartement n°7 au septième étage comportera 126/1000es. des parties communes 126/1000es.

Ensemble : mille/millièmes 1000/1000es.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par la valeur respective des appartements, chambres de réserve et garages, notamment par suite de transformations et modifications qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation des millièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires.

ARTICLE 7.- Les choses communes de l'immeuble comportent notamment:

Le terrain de deux cent quatre-vingt-cinq mètres carrés; situé à Forest, à l'angle de l'avenue Molière et de l'avenue Albert, les fondations, les gros murs

de façade, de pignon, de clôture et de refend, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres, mais non les châssis et vitrages des appartements en façades avant et arrière ni les appuis des balcons et fenêtres.

Les canalisations et conduites de toute nature, égouts, eaux, gaz, et électricité, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements, garages et chambres de réserve ou locaux en dépendant à titre privatif, si ces canalisations et conduites sont à l'usage exclusif et particulier de ces appartements et locaux.

Les entrées avec leur porte, les halls d'entrée, les escaliers, les cages des escaliers, les descentes des caves, les paliers, couloirs et corridors des caves, l'ascenseur complet et sa machinerie, le monte-charge, les locaux affectés au concierge, les locaux du chauffage central et les chaudières, accessoires et tuyauteries (les radiateurs et tuyauteries dans l'appartement affectés à l'usage particulier des appartements sont parties privées).

Le toit ou terrasse surmontant l'immeuble avec les descentes, toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un

des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil-neuf-cent-vingt-quatre et l'usage.

ARTICLE 8.- Les choses communes ne pourront jamais être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, garages et chambres de réserve dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

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

ARTICLE 9.- Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement, du garage et de la chambre de réserve, à l'exclusion des parties communes et notamment : le plancher ou le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres sur rue ou sur cour, avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières.

Toutes les canalisations intérieures des appartements, garages et chambres de réserve, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure.

En résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, garages et chambres de réserve et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires, ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage particulier des dits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, garages, chambres de réserve et cave compris, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est 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.

ARTICLE 11.- Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble; les honoraires dûs à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

ARTICLE 12.- Rien de 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 prise à l'unanimité des votants.

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

ARTICLE 13.- Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes; ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil ou de radiovision, 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 pasempiéter la façade de l'immeuble.

ARTICLE 14.-Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements ou garages dont il sera propriétaire avec les maisons contigües, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

La même autorisation pourra être donnée à des locataires si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

ARTICLE 15.- Les emplacements pour garage ne pourront pas recevoir d'autre destination que celle de garage à usage de voitures particulières, motocyclettes, bicyclettes et voitures d'enfants.

SECTION II

SERVICES ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 16.- Il est établi dans l'immeuble un concierge.

ARTICLE 17.-Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services 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 absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en fait les fonctions; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

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

ARTICLE 19.- L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

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

ARTICLE 20.- L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions.

Sauf indication contraire de la part du gérant.

qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du Président de l'assemblée ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins vingt pour cent de l'immeuble.

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

ARTICLE 21.- Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus, à l'avance par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de 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.

ARTICLE 22.- 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 portés à l'ordre du jour; cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, en suite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

ARTICLE 23.-L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quelque soit le nombre de millièmes possédés 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 sera tenu de les représenter et d'y voter en leurs lieu et place, selon leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

A l'exception du gérant nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y

voter en ses lieu et place.

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.

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

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 24.- L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix son président et deux assesseurs; ils peuvent

- VINGTIEME ROLE -

être réélus.

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

ARTICLE 25. - Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs, et, à défaut, du Président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

ARTICLE 26. - Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le Président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

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

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

Les décisions relatives à la jouissance des choses

communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications du gros oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent l'unanimité des voix.

Durant le cours de la construction de l'immeuble, l'assemblée générale pourra délibérer sur tout ce qui est relatif aux choses communes en construction, mais les délibérations doivent être prises à la majorité des trois/quarts des voix présentes à l'assemblée.

ARTICLE 28.- Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes dans les parties communes.

ARTICLE 29.- Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq cents/millièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibérera quelque soient le nombre de copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés.

ARTICLE 30.- Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires et le Président et les

deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en faisant leur proposition.

Trimestriellement le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau et au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

ARTICLE 31.-Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

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

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

A.- ENTRETIEN ET REPARATION

ARTICLE 32.- Chacun des propriétaires contribuera proportionnellement à sa part, telle qu'elle est fixée à l'article six, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses

communes.

ARTICLE 33. - Toutefois, le coût du courant électrique actionnant l'ascenseur, et le coût de l'abonnement annuel d'entretien de l'ascenseur ainsi que le coût des réparations, d'entretien journalier (mais pas les grosses réparations) relatifs à l'ascenseur, seront répartis de la manière suivante:

Appartement n° 1, au premier étage	3/100es.
Appartement n°2, au deuxième étage	7/100es.
Appartement n°3, au troisième étage	18/100es.
Appartement n°4, au quatrième étage	18/100es.
Appartement n°5, au cinquième étage	18/100es.
Appartement n°6, au sixième étage	18/100es.
Appartement n°7, au septième étage	18/100es.
Ensemble: cent soixantièmes	<u>100/100es.</u>

ARTICLE 34. - Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

REPARATIONS URGENTES

ARTICLE 35. - Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc., le gérant a plein pouvoir pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation.

- VINGT DEUXIEME ROLE -

REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES

ARTICLE 36.- Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs qui forment ainsi conseil de gérance; le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS
ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION

ARTICLE 37.- Ces travaux et réparations devront être demandés par des propriétaires possédant au moins un/quart de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité de copropriétaires représentant les trois/quarts des voix de l'immeuble, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

ARTICLE 38.- Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, garages et caves pour toutes réparations et nettoyages des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze 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 et du concierge de telle manière que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

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

B.- IMPOTS

ARTICLE 39.- A 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 millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

ARTICLE 40.- La responsabilité en fait de l'immeuble (article 1386 du Code-Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE 41.- Dans le cas où un copropriétaire augmentait les charges communes pour son usage personnel, il devrait supporter seul cette augmentation.

D.- RECETTES

ARTICLE 42.- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part déterminée par l'article 6.

SECTION IV

ASSURANCES ET RECONSTRUCTION

a) Immeuble

ARTICLE 43.- L'assurance, tant des choses privées à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du gérant contre l'incendie; contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et de la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

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

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclu-

sion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le gérant pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

ARTICLE 44. - Chaque des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE 45. - 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 toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 46. - 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 47. - L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

- VINGT QUATRIEME ROL-

a) Si le sinistre est partiel le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus valeur de son bien et à concurrence de cette plus value.

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

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix ($3/4$ de millièmes).

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

versement dans le dit délai.

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

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal 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 départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un/tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêt au taux légal, payable en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront parta-

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

ARTICLE 48.-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 toutes les charges et primes.

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

b) ACCIDENTS

ARTICLE 49.- Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir

de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un habitant de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées dans la proportion de leurs droits dans les parties communes.

CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR -

ARTICLE 50.-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 deux/tiers des voix. 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 mis bien en vue dans la loge du concierge et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit.

ARTICLE 51.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 seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I - ENTRETIEN -

ARTICLE 52.-Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant. 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 53.-Les propriétaires devront faire ramoner 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 54.-Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets. Le placement d'un garde-manger est autorisé sur les

terrasses en façade postérieure.

SECTION III

ORDRE INTERIEUR

ARTICLE 55.- Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves.

Les bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

ARTICLE 56.- 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 et voitures d'enfants.

Les tapis pourront être secoués et battus aux endroits qui seront désignés par l'assemblée générale

ARTICLE 57.- Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc.

ARTICLE 58.- 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 59.- Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens, des chats et oiseaux (tous ces animaux de

petite taille ou de taille moyenne) 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 trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre dix francs par jour de retard, après la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

SECTION IV

MORALITE - TRANQUILLITE

ARTICLE 60.- 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 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 incommode les autres occupants de l'immeuble et ce quelque 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 moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur.

Les appareils de nettoyage par le vide, de cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage général et ceux des appareils ménagers sont évidemment admis.

ARTICLE 61.- Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement

de copropriété dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

ARTICLE 62. - Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble, elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves ou les aliéner entre eux.

Les garages pourront être loués à des tiers n'habitant pas l'immeuble.

ARTICLE 63. Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville de police et de voirie.

SECTION V

CHAUFFAGE CENTRAL ET EAU CHAUDE

ARTICLE 64. - Le chauffage fonctionnera seulement du premier septembre au trente et un mai.

La distribution d'eau chaude sera assurée toute l'année.

La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central et de la distribution d'eau chaude est obligatoire pour tous les propriétaires des locaux munis de dispositifs

de chauffage, tels que ces dispositifs existeront au moment de l'achèvement de l'immeuble ou qu'ils existent ultérieurement suivant les décisions prises par l'assemblée générale.

Chacun des propriétaires ou occupants, qu'il utilise le chauffage ou qu'il ne l'utilise pas, sera tenu d'intervenir dans les dépenses de chauffage à concurrence de vingt pour cent de cette dépense traitée comme charge commune.

C'est là l'intervention minimum.

L'excédent de la dépense, après la répartition de ce minimum, sera réparti entre les copropriétaires suivant les indications des compteurs de chauffage qui seront installés.

L'eau chaude sera comptée aux copropriétaires suivant les indications des compteurs d'eau chaude qui seront installés et aux prix qui sera fixé par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

L'assemblée générale pourra, en statuant à la majorité des trois/quarts des voix, modifier les dispositions du présent article sur le rapport qui serait dressé par un technicien en matière de chauffage, nommé à la simple majorité des voix par la dite assemblée.

SECTION VI

- VINGT NEUVIEME ROLE -

A S C E N S E U R

ARTICLE 65.- L'usage de l'ascenseur sera réglé-
menté par l'assemblée générale statuant à la majorité
des voix; cette assemblée établira ainsi un règle-
ment d'ordre intérieur à ce sujet.

SECTION VII

DESTINATION DES LOCAUX

ARTICLE 66.- Il ne peut être exercé dans l'im-
meuble aucun commerce.

Les locaux pourront être affectés à l'exercice
d'une profession libérale.

Les médecins ne seront admis à exercer leur
profession dans l'immeuble que s'ils ne sont pas spé-
cialistes de maladies contagieuses ou vénériennes
et à la condition de ne pas nuire à la tranquillité
ou à l'hygiène de l'immeuble.

ARTICLE 67.Il est interdit, sans autorisation
de l'assemblée générale, 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, à l'exception des avis de vente ou lo-
cation de l'appartement ou garage.

Il sera permis d'apposer sur la porte particu-
lière de l'appartement une plaque du modèle admis

par l'assemblée générale indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

A l'entrée chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres pourra figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage ou se trouve l'appartement qu'il habite; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, mais admises par l'assemblée.

ARTICLE 68.-Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé.

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

La rentrée des autos la nuit devra se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne

soit point troublée.

SECTION VIII

CONCIERGE

ARTICLE 69.- Un concierge sera choisi par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération.

Il sera engagé et payé au mois, par les soins du gérant qui pourra le congédier après en avoir référé au conseil de gérance.

ARTICLE 70.- Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus. Il devra notamment:

- 1) tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble, trottoirs et jardinets.
- 2) Evacuer les ordures ménagères.
- 3) Recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants.
- 4) Fermer la porte d'entrée à partir de dix heures du soir.
- 5) laisser et faire visiter les appartements et garages à vendre ou à louer.
- 6) surveiller et entretenir le chauffage central et le service de l'eau chaude.
- 7) faire les petites réparations à l'ascenseur et entretenir celui-ci suivant les indications qui lui seront données.

3) surveiller les entrées et venues dans l'immeuble.

9) en général, faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

ARTICLE 71.-Le concierge sera logé, éclairé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet et à frais communs.

Son salaire sera fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune.

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

ARTICLE 72.-Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée des copropriétaires le décide.

A son défaut le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée.

Le concierge ne pourra s'occuper du ménage des occupants ni faire des travaux dans les parties privatives.

Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

SECTION IX

GERANCE

ARTICLE 73.- Le conseil de gerance est composé,

- TRENTA ET UNUM ROLE -

du président et des deux assesseurs.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents; il peut donner ordre au gérant de congédier le concierge.

Le conseil de gérance surveillera les achats des combustibles, se fera remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assurera de la qualité et de la quantité des combustibles fournis.

Le conseil de gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Le conseil de gérance délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité.

ARTICLE 74.-Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires soit en dehors d'eux; si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est point appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

ARTICLE 75.- Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central et du service de l'eau chaude, de surveiller le concierge, de fixer éventuellement les travaux et réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

Il a pour mission 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 76.- Le gérant désigne un architecte attitré de l'immeuble si Messieurs Thomas et Dejeney venaient à décéder ou à ne plus pouvoir s'occuper de l'immeuble comme architectes.

ARTICLE 77.- Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations

ARTICLE 78.- Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fera rapport au conseil de gérance et 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.

ARTICLE 70.- Le gérant présente annuellement ses 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 générale.

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Le gérant a le droit de réclamer le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale aux copropriétaires.

Si un copropriétaire s'obstinaît à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer les services de l'électricité, du gaz, de l'eau, du chauffage central et du service de l'eau chaude desservant l'appartement du défaillant; cette clause est essentielle et de rigueur; le copropriétaire en défaut

qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cent francs par infraction, laquelle sera versée au fonds de réserve.

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

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

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

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

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

Le gérant a, à cet effet, de plein droit, en-

tière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera tenu valablement libéré vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le gérant.

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

ARTICLE 80.- Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

SECTION X

CHARGES COMMUNES

ARTICLE 81.- 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 seront supportées par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes.

Telles sont les dépenses du gaz, de l'électricité et de l'eau pour les choses communes et pour le concierge, l'entretien des locaux du concierge, le salaire du concierge et de ses aides, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les frais des boîtes à ordures de la maison et

des divers ustensiles nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau relevée au compteur commun, les émoluments du gérant ou de son secrétaire, les frais de bureau, etc.

Les frais d'éclairage des parties communes.

La répartition de certains frais et débours relatifs à l'ascenseur seront réglés par l'article 33 du présent règlement.

ARTICLE 82.-Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité, eau sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.

ARTICLE 83.-La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

SECTION XI

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 84.- 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 à la requête de la partie la plus diligente par le Pré-

sident du Tribunal de Bruxelles.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux/tiers des voix.

Les demandes de paiement et des provisions et sommes dues pour les dépenses communes sont soumises aux tribunaux compétents.

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, demeurera déposé au rang des minutes de Maître Ingevelde, notaire à Ixelles.

Il en sera imprimé ou polycopié des exemplaires qui seront remis aux intéressés au prix que l'assemblée décidera.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les propriétaires 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.

En conséquence ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés

de plein droit, par le seul fait d'être 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 élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera, de plein droit, élu dans l'immeuble même, loge du concierge.

Signé "ne varietur" par les parties et nous, notaire pour demeurer annexé à notre acte de base du 29 Mars 1938.

(suivent les signatures).

Enregistré douze rôles, deux renvois, à Ixelles A.C., le premier avril 1938. Volume 39, folio 88, n° 12. Reçu quinze francs.

Le Receveur a/i. (signé) Coulon.