42 Thoulle

Du vingt-un janvier
Mil neuf cent trente-sept

Nous Léopold III, roi des Belges,
A tous présents et à venir, faisons savoir :

L'an mil neuf cent trente-six, le premier décembre.

Devant, Edouard INGEVELD et Prosper DELZAERT, notaires résidant respectivement à Ixelles et à Schaerbeek.

Ont comparu :

I- La société anonyme sous la dénomination de "Binje et Weemaes" ayant soussigné à Molenbeek-Saint-Jean, quai du Hainaut, n° 13, registre du Commerce de Bruxelles, n° 3642 constituée suivant acte reçu par Maître Jules MARISEAUX, notaire ayant résidé à Anderlecht le seize juin mil neuf cent trente-et-un, publié aux annexes du Moniteur Belge du six-sept juillet (mil neuf cent) lisez : suivant, sous le numéro 10748.
Ici représentée conformément à l'article 18 des statuts pour Monsieur Charles WEEMAES, administrateur de société, demeurant à Bruxelles, rue de la Loi, n° 27.

II- Monsieur Henri Charles THOULLE, entrepreneur de travaux publics, né à Bruxelles le quinze février mil huit cent quatre-vingt, demeurant à Ixelles, avenue Molière, 210.

III- Monsieur Schliama ORFINGER, ingénieur A.I.L.G. né à Varsovie (alors Russie) le un/treize février mil huit cent quatre vingt-trois et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Sarah GOTTSCHALK, sans profession, née à Liège, le vingt-cinq avril mil huit cent nonante, demeurant ensemble à Anvers, rue des Sculpteurs, n° 46.
Monsieur et Madame ORFINGER-GOTTSCHALK sont mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, suivant contrat de mariage reçu par le notaire Jules REUNOIR, résidant à Liège, le vingt-cinq juillet mil neuf cent douze.

IV- Madame Jeanne Joséphine Eugène LEDAIN, sans profession, née à Ensival, le vingt-quatre avril mil huit cent quatre-vingt-trois, épouse assistée et autorisée de Monsieur Jules VANDOREN, comptable demeurant à Bruxelles, 17 rue Guimard.
Monsieur et Madame VANDOREN-LEDAIN sont mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire PUTZEYS, ayant résidé à Forest, le quinze octobre mil neuf cent douze.

V- 1°) Madame Irma Séraphine Ghislena VAN HEGKE, sans profession, née à Ophassett le vingt et un octobre mil huit cent soixante-six veuve non remariée de Monsieur Emiel VAN DER DONCKT demeurant à Ixelles, avenue de l'Hippodrome, n° 122.

2°) Madame Elise-Marie-Zoé VANDERDONCKT, sans profession née à Grammont, le vingt-deux février mil huit cent nonante-trois, épouse assistée et autorisée de Monsieur Cyrille-Aimé Jean du

Vernet, directeur de l'Enregistrement et des Domaines, Officier de l'Ordre de Léopold, demeurant à Ixelles, avenue del'Hippodrome, n°122.

Monsieur VANDER VERNET a autorisé son épouse aux fins des présentes par acte d'autorisation maritale reçu en brevet par le notaire INGEVELD soussigné le trente novembre mil neuf cent trente-six, et le brevet original est demeuré annexé à l'acte de vente de ce jour même, reçu par le notaire INGEVELD soussigné, et ses confrères DELLOYE de Bruxelles, et DELSART de Schaerbeek.

Monsieur et Madame VANDER VERNET-VANDER DONCKT sont mariés sous le régime de la communauté légale, mais sous les modifications consistant dans l'exclusion de la communauté des biens de nature mobilière par eux procédés au moment du mariage, ces biens étant réservés par chacun d'eux comme propres.

Il est également stipulé que les valeurs, que les futurs époux acquerreront en remploi des biens propres, mobiliers et immobiliers, leur demeureront également propres, même si le remploi est effectué en valeurs mobilières.

Ce contrat de mariage a té reçu par Maître François REIN, notaire à Grammont le vingt-quatre avril mil neuf cent vingt et un.

VI- Monsieur Maurice FRITZ Eugène MELCKIOR DE BROUCKERE, négociant, né à Roulers, le vingt-huit mai mil huit cent septante et son épouse qu'il assiste et autorise, Madame Marie Ernestine DEVOLDER, sans profession, née à Cousseghem, le quinze juillet mil huit cent septante-cinq, demeurant ensemble à Bruxelles, rue du Trône, 20.

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

VII- Monsieur Charles Pierre WEEMAES, administrateur de sciétés, né à Anvers, le six octobre mil huit cent quatre vingt-un, épouse de Madame Marie Lucie TEICHNICK, sans profession, demeurant à Bruxelles rue de la Loi, n°217.

VIII- a) Monsieur Joseph CORDONNIER, receveur des contributions, né à Tilleur, le deux août mil huit cent quatre-vingt-trois.

b)Mademoiselle Thérèse CORDONNIER, sans profession, née à Tilleur, le onze juin mil huit cent quatre-vingt-sept.

Tous deux demeurant à Ixelle, rue Jean d'Ardenne, n°43.

Lesquels comparants, préablablement à la Constitution authentique des conventions intervenues directement entre eux nous ont fait l'exposé suivant :

A) Suivant un acte de vente reçu ce jour même par les notaires INGEVELD, soussigné, gardien de la minute et les notaires DELLOYE à Bruxelles, et DELZAERT à Schaerbeek, soussigné, les comparants ont fait l'acquisition dans les proportions ci-après déterminées du bien suivant :

VILLE DE BRUXELLES

Un hôtel avec cour et dépendances, mis au quartier Léopold, formant l'angle de la Place de la Société Civile (actuellement dénommée Square Frère Orban) et de la rue Guimard, ayant une façade de seize mètres quinze centimètres, à front de la rue Guimard, y côté n° 19 et avec une façade de trente huit mètres vers la place de la Société Civile, figurant ou ayant figuré au cadastre neuvième section, sans partir du n°305/9, contenant d'après titre six ares treize centiares sept dix milliares, y compris la mitoyenneté sur trente deux centimètres du sol, sur lequel sont établis les murs de la propriété voisine, tenant aux dites rue et place à Monsieur de HIEDEKERKE et à Monsieur VANDORIN.

Cette acquisition faite de Madame Suzanne Elisa Julie Marie FONTAINE, sans profession, née à Forest, le vingt-neuf septembre mil huit cent quatre-vingt-cinq épouse assistée et autorisée de Monsieur CAN Philippe Constant Joseph VERHAEGHE DE NOYER, écuyer industriel et Echevin demeurant à Bruxelles rue de la Loi résidence Palace.

Monsieur et Madame VERHAEGHE DE NOYER FONTAINE ont déclaré au dit acte que Madame VERHAEGHE DE NOYER est propriétaire de ce bien, par suite de la donation principautaire qui lui en a été faite par ses parents Monsieur Léon Charles Auguste Rémi FONTAINE, propriétaire et ancien conseil d'Espagne et son épouse Madame Marie Pauline Eugénie VAN DER STRAELIN, sans profession, demeurant ensemble à Bruxelles, rue de la Loi, 26, suivant acte reçu par le notaire RICHIR, ayant résidé à Bruxelles le vingt mars mil neuf cent seize, transcrit.

Pour plus ample établissement de propriété, les comparants s'en réfèrent à l'établissement de propriété plus que trentenaire relaté à l'acte de vente de ce jour prémentionné.

B) L'immeuble prédécrit est actuellement en voie de démolition et son assiette est destinée à servir d'emplacement pour deux immeubles à logements multiples, dont le présent acte constituera l'acte de base.

A cet effet le bien prédécrit a été divisé en deux lots, à savoir :

- Le lot I ou bloc A, possède à front de Square dénommé à cet endroit rue de l'Industrie, une façade de vingt-trois mètres, quatre-vingt-huit centimètres et contient en superficie trois ares, quatre vingt-cinq centiares et soixante six dix milliares, et figuré en teinte rose au plan annexé à cet acte de vente de ce jour.

- Le lot II ou bloc B, possède à front de la rue Guimard, une façade de seize mètres, quinze centimètres et à front du Square dénommé à cet endroit rue de l'Industrie, une façade de quatorze mètres, deux centimètres et contient en superficie deux ares, vingt-six centiares et quarante-deux dix milliares et

figuré en teinte bleue au plan annexé à l'acte de vente prémentionné de ce jour.

C) Sur le terrain Lot I ou bloc A, contenant trois ares, quatre vingt-cinq centiares et soixante six milliares, Monsieur Henri Charles THOULLE comparant, a décidé de construire avec Monsieur et Madame ORFINGER, Monsieur et Madame DE BRONCHIERE, Madame VANDOREN et Monsieur et Mademoiselle CORDONNIER, Madame VANDER DONCKT et Madame VAN DER VERNET née VANDER DONCKT, comparants et les autres amateurs qui se présenteront par la suite, un immeuble à logements multiples.

Sur le terrain lot II ou bloc B, contenant en superficie deux ares vingt six centiares quarante deux milliares Monsieur Henri Charles THOULLE, a décidé de construire avec Monsieur et Madame ORFINGER, Madame VANDOREN, Monsieur et Mademoiselle CORDONNIER, Monsieur WEEMAES, Madame VANDER DONCKT et Madame VANDER VERNET tous comparants et les autres amateurs qui se présenteront dans la suite, un immeuble à logements multiples.

A cet effet Monsieur Henri Charles THOULLE, a fait établir les plans de ces deux immeubles.

Il déclare que ces plans ont été approuvés par le service des bâtisses de la ville de Bruxelles et que l'autorisation de bâtir d'après les plans a été accordée par le collège Echevinal de la ville de Bruxelles.

Le terrain lot I, ou bloc A contenant trois ares quatre vingt cinq centiares, soixante six dixmiliares, constituera une partie commune de l'immeuble qui sera dénommé "bloc A".

Comme toutes les parties communes de ce bloc A il est divisé en dix mille/dixmillièmes.

Le terrain lot II ou bloc B, contenant deux ares, vingt-six centiares quarante deux dixmiliares, constituera une partie commune de l'immeuble qui sera dénommé "bloc B".

Comme toutes les parties communes de cet immeuble, bloc B, ce terrain est divisé en mille/millièmes.

L'ensemble de ces deux immeubles forme un ensemble architectural dont l'aspect extérieur ne peut être modifié que du consentement de tous les copropriétaires des deux immeubles.

Les plans sont les suivants :

1) Le plan n° 1 renseigne les sous-sols des immeubles Bloc A et Bloc B. On y remarque :

I DANS L'IMMEUBLE BLOC A :

1) **des parties communes** au bloc A, notamment : l'escalier de descente vers les caves, l'arrivée de l'ascenseur, les dégagements, le local des compteurs d'électrilité, le local

des compteurs d'eau et de gaz, la soute à charbon du chauffage central, une cave pour le concierge en dessous de l'escalier de descente.

2) **des parties privatives** étant dix huit caves à provisions numératives de un à dix-huit inclus.

Chacune de ces caves à provisions est destinée à dépendre sans qu'il soit nécessaire que le numéro de la cave corresponde à celui de l'appartement, de la partie privative d'un des appartements, dont le bloc A est principalement constitué.

La cave ne comporte pas de quotités dans les parties communes distinctes des quotités dans les parties communes différentes et accessoires à l'appartement dont la cave constitue une dépendance privative.

Les aliénations de caves sont permises d'appartements à appartements la cave ne peut avoir d'existence séparée de l'appartement, mais il se peut que par suite d'aliénation d'un appartement, il dépende plusieurs caves ou que d'un appartement il ne dépende aucune cave.

L'adjonction à un appartement d'une cave ou son retrait, ne modifie en rien les quotités de l'appartement ayant subi cette modification, dans les parties communes et ne change pas sa part contributive dans les dépenses communes.

II - DANS L'IMMEUBLE BLOC B, ON REMARQUE:

1) **des parties communes** au bloc B, notamment : L'escalier de descente des caves, l'arrivée de l'ascenseur, les dégagements, la cave du concierge, la soute à charbon, pour le chauffage central le local de la chaufferie du chauffage central, le local des compteurs à eau et à gaz, le local des compteurs d'électricité.

2) **des parties privatives** : ce sont dix caves à provisions numérotées de un à dix inclus.

Chacune de ces caves à provision est destinée à dépendre de la partie privative de l'un ou l'autre des appartements ou bureaux dont l'immeuble sera principalement constitué.

Pour les caves mêmes remarques que pour les caves du bloc A.

2) Le plan numéro deux, renseigne la disposition du rez-de-chaussée des immeubles bloc A et bloc B.

I- **Dans l'immeuble bloc A**, on remarque :

1) **Des parties communes** du bloc A, notamment : l'entrée, le hall d'entrée, le local des vélos et voitures d'enfants, les locaux réservés au concierge étant : la loge, la

chambre du concierge, water-closet; deux ascenseurs, l'escalier, un second water-closet, un dégagement, la cour commune.

2) **Des parties privatives** : à l'extrême gauche : en regardant la façade principale du bloc A en se trouvant sur le square :

A) Un ensemble communiquant avec l'immeuble voisin, portant le n°17 de la rue Guimard et comprenant :

1- En propriété privative et exclusive : le garage n° un, une entrée particulière avec porte, un dégagement formant passage, un water-closet, un bureau, un passage dénommé "Réserve".

2- En copropriété et indivision forcée : les deux cent vingt-cinq dix millièmes des parties communes du bloc A, parmi lesquelles le terain lot I ou bloc A.

B) Le garage n° deux, se trouvant à côté de l'entrée privée décrite sous A, ci-avant et comprenant :

1) En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

2) En copropriété et indivision forcée : les septante cinq/dix millièmes des parties communes bloc A.

(A droite de l'entrée du bloc : lisez :)

C - La chambre de bonne :

1) Une chambre de bonne portant le n° un et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : la chambre de bonne proprement dite avec sa porte et chassis de fenêtre.

b) En copropriété et indivision forcée : les cinquante/dix millièmes des parties communes du bloc A, parmi lesquelles le terrain lot I ou bloc A prédécrit.

2) Une chambre de bonne portant le n° deux et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : la chambre de bonne proprement dite avec sa porte et son chassis de fenêtre.

b) En copropriété et indivision forcée : les cinquante/dix millième des parties communes du bloc A, parmi lesquelles le terrain lot I ou bloc A prédécrit.

3) Une chambre de bonne portant le n° trois et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : la chambre de bonne proprement dite avec sa porte et son chassis de fenêtre.

b) En copropriété et indivision forcée : les cinquante/dix millièmes des parties communes du bloc A parmi lesquelles le terrain lot I ou bloc A, prédécrit.

4) La chambre de bonne n°7, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : la chambre de bonne proprement dite avec sa porte et son chassis de fenêtre.

b) En copropriété et indivision forcée : les cinquante/dix millièmes des parties communes du bloc A parmi lesquelles le terrain lot I ou bloc A prédécrit.

A droite de l'entrée du bloc A

A) Le garage n° trois, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée : les septante cinq/dix millièmes des parties communes du bloc A parmi lesquelles le terrain lot I ou bloc A prédécrit.

B) le garage n° quatre comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée : les septante cinq/dix millièmes des parties communes du bloc A parmi lesquelles le terrain lot I ou bloc A prédécrit.

C) la chambre de bonne n° quatre, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : la chambre de bonne proprement dite avec sa porte et son chassis de fenêtre.

b) En copropriété et indivision forcée : les cinquante/dix millièmes des parties communes du bloc A parmi lesquelles le terrain lot I ou bloc A prédécrit.

D) la chambre de bonne n° cinq, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : la chambre de bonne proprement dite avec sa porte et son chassis de fenêtre.

b) En copropriété et indivision forcée : les cinquante/dix millièmes des parties communes du bloc A parmi lesquelles le terrain lot I ou bloc A prédécrit.

E) La chambre de bonne n° six, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : la chambre de bonne proprement dite avec sa porte et son chassis de fenêtre.

b) En copropriété et indivision forcée : les cinquante/dix millièmes des parties communes du bloc A parmi lesquelles le terrain lot I ou bloc A prédécrit.

II- **Dans l'immeuble bloc B**

On remarque :

1) **des parties communes** du bloc B, notamment entrée, hall, loge pour concierge, local pour vélos, cour, deux ascenseurs, escalier de service, grand escalier.

2) **des parties privatives** étant :

A) A gauche en regardant l'entrée le dos tourné à la rue Guimard : un bureau dénommé "Bureau gauche" comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : un grand bureau, un petit bureau ou chambre, un water-closet à gauche dans la cour.

b) En propriété et indivision forcée : les vingt-cinq/millièmes des parties communes du bloc B parmi lesquelles le terrain lot II ou bloc B, prédécrit.

B) A droite de l'entrée rue Guimard, en regardant cette entrée le dos tourné à la rue Guimard : un bureau dénommé "bureau de droite" et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : un hall, cabinet de consultation, attente, pièce, chambre de bonne, water-closet.

b) En copropriété et indivision forcée : les cinquante-cinq/millièmes des parties communes du bloc B parmi lesquelles le terrain lot II ou bloc B prédécrit.

3) Le plan n° trois

Ce plan renseigne les dispositions des six premiers étages du bloc A et du bloc B.

I- **Dans le bloc A**

Il y a deux appartements par étage.

Les appartements sont dénommés par côté gauche et côté droit, suivi de la désignation de l'étage où se trouve l'appartement.

Par côté gauche on entend le côté gauche en regardant de la rue la façade principale de l'immeuble bloc A.

L'appartement à gauche du premier étage sera donc dénommé "appartement gauche premier étage".

L'appartement à droite du premier étage sera dénommé "appartement droite premier étage". Chacun de ces six appartements côté gauche comprendra :

a) En propriété privative et exclusive : un hall, un vestiaire, une salle à manger, un salon, un office, une armoire, une cuisine avec armoires, une chambre de bonne ; à l'arrière une terrasse avec water-closet de sujets. Une chambre en façade à rue, un water-closet de Maître, une salle de bain. A l'arrière : deux chambres à coucher avec chacune une terrasse. Dans les sous-sols une cave à provisions.

b) En copropriété et indivision forcée : Les cinq cent septante-cinq/dix millièmes des parties communes du bloc A, parmi lesquelles le terrain lot I ou bloc A prédécrit.

Chacun des six appartements du côté droit comprendra :

a) En propriété privative et exclusive : un hall, un vestiaire, une salle à manger, un salon, une chambre en façade à rue, un office avec armoire, une cuisine avec armoire, une chambre de bonne avec à l'arrière une terrasse sur laquelle se trouve un water-closet de sujets, un dégagement, un water-closet de Maître, deux chambres à l'arrière. Dans les sous-sols une cave à provisions.

b) En copropriété et indivision forcée : les cinq cent septante cinq/dix millièmes des parties communes du bloc A parmi lesquelles le terrain lot I ou bloc A, prédécrit.

II- Dans le bloc B

Il y a à chacun des six premiers étages un appartement.

L'appartement à chacun de ces six étages est désigné par le mot "appartement" suivi de l'indication de l'étage où il se trouve.

L'appartement du premier étage est dénommé "appartement premier étage" ; au second étage : "appartement deuxième étage" et ainsi de suite.

a) En propriété privative et exclusive : un hall, un vestiaire, une salle à manger, un fumoir, un salon avec loggia, trois chambres dont deux loggias en façade à la rue Guimard, un dégagement, une salle de bain, un office, un water-closet de Maître, une cuisine avec armoire, terrasse, water-closet de sujets, chambre de bonne ; dans les sous-sols une cave.

b) En copropriété et indivision forcée : les cent quinze/millièmes des parties communes du bloc B, parmi lesquelles le terrain prédécrit lot II ou bloc B.

3- Le plan n° quatre

Ce plan renseigne la disposition du septième étage dans les

immeubles blocs A et B.

I- Dans le bloc A

Il y a au septième étage deux appartements : celui de gauche est dénommé "appartement gauche septième étage" et comprend :

a) En propriété privative et exclusive : un hall, un vestiaire, une salle à manger, un salon, une chambre en façade à rue, deux armoires, un water-closet de Maître, un office avec armoire, une salle de bain, une cuisine avec armoire, une chambre de bonne avec armoire, une terrasse sur laquelle il y a un water-closet de sujets, à l'arrière deux chambres avec armoire, en façade à rue Baleau; dans les sous-sols une cave à provisions.

b) En copropriété et indivision forcée : les cinq cent septante cinq/dix millièmes des parties communes au bloc A parmi lesquelles le terrain lot I ou bloc A prédécrit.

L'appartement au septième étage du côté droit est dénommé "appartement droit septième étage" et comprend :

a) En propriété privative et exclusive : un hall, un vestiaire, une salle à manger avec balcon, un salon avec balcon, une chambre en façade principale, une armoire, un dégagement, un water-closet de maître, un office avec armoire, une cuisine avec armoire, une chambre de bonne, une terrasse avec water-closet de sujets ; à l'arrière des chambres : dans les sous-sols une cave.

b) En copropriété et indivision forcée : les cinq cent septante-cinq/dix millièmes des parties communes au bloc A, parmi lesquelles le terrain lot I ou bloc A prédécrit.

II- Dans le bloc B

Il y a au septième étage un appartement dénommé "appartement septième étage" et qui comprendra :

a) En propriété privative et exclusive : un hall, un vestiaire avec water closet de maître, en façade à la rue de l'Industrie une salle à manger avec balcon, un fumoir avec balcon, en façade à la rue Guimard trois chambres dont deux avec balcon, un dégagement, une salle de bain, un office avec armoire, une cuisine avec armoire, une terrasse avec water-closet de rejet, une chambre de bonne ; dans les sous-sols une cave.

b) En copropriété et indivision forcée : les cent quinze/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain lot II ou bloc B prédécrit.

4) Plan n° cinq

Il renseigne la disposition du huitième étage de l'immeuble bloc A et de l'immeuble bloc B.

I- Dans le bloc A

Il y aura deux appartements :

Celui se trouvant à gauche est dénommé "appartement gauche huitième étage" et comprendra :

a) En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un vestiaire en façade à la rue de l'Industrie, une salle à manger, un salon et une chambre ; ce trois pièces avec balcon, deux armoires, un water-closet de Maître, un office avec armoire, une cuisine avec armoire, terrasse sur laquelle se trouve un water-closet de sujets, une chambre de bonne, une salle de bain : à l'arrière deux chambres ; dans le sous-sols une cave.

b) En copropriété et indivision forcée : les cinq-cent septante cinq/dix millièmes des parties communes du bloc A, parmi lesquelles le terrain lot I ou bloc A.

Celui se trouvant à droite est dénommé "appartement droite huitième étage" et comprend :

a) En propriété privative et exclusive : un hall, un vestiaire, une armoire ; en façade à la rue de l'Industrie : une salle à manger, un salon, une chambre, ces trois pièces avec balcon ; un office avec armoire, une cuisine, avec armoire, une terrasse sur laquelle se trouve un water-closet de sujets, une chambre de bonne avec armoire ; à l'arrière deux chambres, une salle de bain ; dans les sous-sols une cave.

b) En copropriété et indivision forcée : les cinq cent septante cinq/dix millièmes des parties communes du bloc A parmi lesquelles le terrain lot I ou bloc A.

II- Dans le bloc B

Il y aura au huitième étage, un appartement dénommé "appartement huitième étage" et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : un hall ; en façade à la rue de l'Industrie une salle à manger, un fumoir, un salon, ces trois pièces avec balcon, en façade à la rue Guimard : trois chambres avec balcon, un dégagement, une salle de bain, un vestiaire muni d'un water-closet de Maître, un office avec armoire , une cuisine avec armoire, terrasse, water-closet de sujets, chambre de bonne, dans les sous-sols une cave.

b) En copropriété et indivision forcée : les cent quinze/millièmes des parties communes du bloc B, parmi lesquelles le terrain lot II au bloc B prédécrit.

5- Le plan n° six

Il renseigne une variante dans la disposition des appartements allant du premier au sixième étage du bloc B.

Dans cette variante, l'appartement se présenterait comme suit :

a) En propriété privative et exclusive : un hall ; en façade à la rue de l'Industrie une chambre avec cabinet de toilette, un bureau, un salon ; en façade à la rue Guimard : une salle à manger, deux chambres chacune avec loggia, un dégagement, une salle de bain, un vestiaire suivi de water-closet de Maître, un office avec armoire, une cuisine avec armoire, une terrasse, un water-closet de sujets, une chambre de bonne ; dans les sous-sols une cave.

b) En copropriété et indivision forcée : les cent quinze/millièmes des parties communes du bloc B parmi lesquelles le terrain lot II ou bloc B.

6- Le plan n° sept

Renseigne la façade de l'immeuble bloc B vers la rue Guimard.

7- Le plan n° huit

Représente la façade principale des immeubles bloc A et bloc B vers la rue de l'Industrie.

8- Le plan n° neuf

Représente la coupe transversale.

Tous ces plans ont été revêtus de la mention d'annexe, ont été signés ne variatur par les parties et nous notaires et ils demeureront ci-annexés.

Cet exposé étant ainsi fait, Monsieur Henri Charles THOULLE a exprimé la volonté de devenir propriétaire des constructions des éléments suivants, à savoir :

A) Dans le bloc A

1) Le garage numéro trois, avec les septante-cinq/dix millièmes des parties communes des constructions qui en sont l'accessoire.

2) La chambre de bonne numéro un, avec les cinquante/dix millièmes des parties communes des constructions qui en sont l'accessoire.

3) La chambre de bonne numéro deux, avec les cinquante/dix millièmes des parties communes des constructions qui en sont l'accessoire.

4) La chambre de bonne numéro trois, avec les cinquante/dix millièmes des parties communes des constructions.

5) La chambre de bonne numéro quatre, avec les cinquante/dix

millièmes des parties communes des constructions.

6) La chambre de bonne numéro six, avec les cinquante/dix millièmes des parties communes des constructions.

7) La chambre de bonne numéro sept, avec les cinquante/dix millièmes des parties communes des constructions.

8) De l'appartement gauche au premier étage, avec les cinq cent septante cinq/dix millièmes des parties communes des constructions.

9) De l'appartement droite au premier étage, avec les cinq cent septante-cinq/dix millièmes des parties communes des constructions.

10) De l'appartement gauche au troisième étage, avec les cinq cent septante cinq/dix millièmes des parties communes des constructions.

11) De l'appartement droite au troisième étage avec les cinq cent septante cinq/dix millièmes des parties communes des constructions.

12) De l'appartement gauche au quatrième étage, avec les cinq cent septante cinq/dix millièmes des parties communes des constructions.

13) De l'appartement droit au quatrième étage, avec les cinq cent septante cinq/dix millièmes des parties communes des constructions.

14) De l'appartement gauche au cinquième étage avec les cinq cent septante cinq/dix millièmes des parties communes des constructions.

15) De l'appartement droit au cinquième étage avec les cinq cent septante cinq/dix millièmes des parties communes des constructions.

16) De l'appartement gauche au sixième étage avec les cinq cent septante cinq/dix millièmes des parties communes des constructions.

17) De l'appartement droite au sixième étage, avec les cinq cent septante cinq/dix millièmes des parties communes des constructions.

18) De l'appartement gauche au septième étage, avec les cinq cent septante cinq/dix millièmes des parties communes des constructions.

19) De l'appartement droite au septième étage, avec les cinq cent septante cinq/dix millièmes des parties communes des constructions.

20) De l'appartement gauche au huitième étage, avec les cinq cent septante cinq/dix millièmes des parties communes des constructions.

21) De l'appartement droite au huitième étage, avec les cinq cent septante cinq/dix millièmes des parties communes des constructions.

22) Des caves, un, deux, trois, cinq, six, sept, huit, neuf, dix, onze, treize, quatorze, quinze, seize, dix-sept et dix-huit. Ces caves destinées à dépendre de la partie privative de l'un ou l'autre appartement du bloc A.

B) Dans le bloc B

1) Au rez-de-chaussée : le bureau de droite avec les cinquante-cinq/millièmes des parties communes des constructions.

2) Au premier étage : de l'appartement premier étage, avec les cent-quinze/millièmes des parties communes des constructions.

3) Au cinquième étage : l'appartement du cinquième étage avec les cent-quinze/millièmes des parties communes des constructions.

4) Au septième étage : l'appartement du septième étage, avec les cent quinze/millièmes des parties communes des constructions.

5) Au huitième étage : l'appartement du huitième étage avec les cent quinze/millièmes des parties communes des constructions.

6) Des caves numéros deux, trois, quatre, cinq et sept. Ces caves destinées à dépendre de la partie privative de l'un ou l'autre des appartements indiqués au 1°) à 5°) qui précèdent immédiatement.

Pour réaliser cette volonté ainsi exprimée par Monsieur THOULLE de devenir uniquement propriétaire des constructions des dits appartements, chambres de bonne, garage, caves et les locaux privatifs et copropriétaires des parties communes des constructions afférentes à ces éléments privatifs, la société anonyme "Binjé et Weemaes" comparante, étant copropriétaires des terrains lots I ou bloc A et le lot II ou bloc B, pour les quotités qui seront affectées aux dits éléments privatifs, quotités dont la dite société "Binje et Weemaes" a fait l'acquisition par acte reçu ce jour par les notaires INGEVELD soussigné, détenteur de la minute et DELLOYE à Bruxelles et DELZAERT soussigné à Schaerbeek, la dite Société "Binje et Weemaes" fait avec Monsieur THOULLE la convention suivante :

La société anonyme "Binje et Weemaes" copropriétaire :

1) Des huit mille quatre cent vingt-cinq/dix millièmes du terrain lot I ou bloc A, contenant trois ares, quatre vingt cinq centiares et soixante-six dix milliares, prédécrit, quotités qui seront affectées au garage numéro trois, aux chambres de bonne

numéros un, deux, trois, quatre, six et sept, aux appartements gauche et droite du premier étage, aux appartements gauche et droite du troisième étage, aux appartements gauche et droite du quatrième étage, aux appartements gauche et droite du cinquième étage, aux appartements gauche et droite du sixième étage, aux appartements gauche et droite du septième étage, aux appartements gauche et droite du huitième étage, avec les caves précitées, qui seront les dépendances privatives de l'un ou l'autre de ces appartements.

2)Des cinq cent quinze/millièmes du terrain lot II ou bloc B, contenant deux ares, vingt-six centiares et quarante deux dix milliares prédécrit, quotités qui seront affectées au bureau de droite du rez-de-chaussée, à l'appartement du premier étage, à l'appartement du cinquième étage, à l'appartement du septième étage, à l'appartement du huitième étage, ensemble avec les caves mentionnées ci-avant qui seront dépendances privatives de l'un ou l'autre des dits appartements.

Déclare par les présentes renoncer expressément au profit de Monsieur Henri-Charles THOULLE comparant qui accepte, au droit d'accession lui appartenant en vertu des articles 546, 551, 552 et 553 du code et autorise Monsieur Henri Charles THOULLE à construire avec les autres amateurs qui se sont présentés étant les autres comparants aux présentes et ceux qui se présenteront par la suite, les immeubles bloc A et bloc B dont les plans seront annexés au présent acte.

Ces constructions, en conséquence de la dite renonciation au droit d'accession et de l'autorisation générale de bâtir, seront et resteront la propriété de Monsieur Henri Charles THOULLE et de ses représentants, aux frais duquel elles seront édifiées.

Si Monsieur Henri Charles THOULLE fait usage de ce droit de construire, il devra se conformer aux règlements des autorités compétentes et à toutes prescriptions imposées ou à imposer par les autorités.

Toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet des dites constructions, soit par les propriétaires voisins, soit par les autres co-constructeurs, de Monsieur THOULLE, devront être vidées par Monsieur Henri Charles THOULLE ou par ses représentants à ses frais, risques et périls sans l'intervention de la société anonyme "Binje et Weemaes".

Monsieur Henri Charles THOULLE devra, à l'égard de la société "Binje et Weemaes", assumer pour lui seul, les condamnations qui pourraient être prononcées, à ce sujet, même si elles étaient prononcées à la décharge de la société "Binje et Weemaes" en sa qualité de copropriétaire des terrains lot I et lot II.

Toutes les contestations, taxes et impositions quelconques, auxquelles donneront lieu les dites constructions, seront à la décharge exclusive des propriétaires et copropriétaires de

celles-ci.

La présente convention, réciproquement acceptée ne constitue pas dans l'intention des parties un bail de superficie et ne peut par conséquent être considérée comme une concession temporaire.

Ensuite :

En ce qui concerne le bloc A :

1) Madame VAUDOUN, née LEDAIN : a déclaré vouloir devenir propriétaire au rez-de-chaussée du bloc A, de l'ensemble communiquant avec l'ensemble voisin portant le n° 17 rue Guimard et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage n° un, une entrée particulière avec porte, un dégagement formant passage, un water-closet, un bureau, un passage dénommé "réserve".

b) en copropriété et indvision forcée : les deux cent vingt-cinq/dix millièmes des parties communes du bloc A parmi lesquelles le terrain lot I ou bloc A, dont Madame VANDOUN a fait l'acquisition par l'acte de ce jour, ainsi qu'il est dit ci-avant.

2) Madame Veuve VANDER DONCKT : a déclaré vouloir devenir propriétaire pour moitié indivise dans ce bloc A.

Et Madame VAN DER VERNET, sa fille, a déclaré, avec l'autorisation de son époux, vouloir devenir propriétaire de : le garage n° deux, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : les septante cinq/dix millièmes des parties communes au bloc A parmi lesquelles les septantes cinq/dix millièmes du terrain lot I ou bloc A, dont Madame veuve VANDER DONCKT et VANDER VERNET, celle-ci acquérant en remploi, ont fait ensemble l'acquisition par acte de ce jour ainsi qu'il est dit ci-avant.

3) Monsieur et Madame OFINGER : ont déclaré vouloir devenir prpriétaires, dans le bloc A, de :

1) la chambre de bonne, n°5, au rez-de-chaussée du bloc A, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la chambre de bonne proprement dite avec sa porte et son chassis de fenêtre.

b) en copropriété et indivision forcée : les cinquante/dix millièmes des parties communes du bloc A, parmi lesquelles les quarantes/dix millièmes du terrain lot I ou bloc

A, acquises par eux, suivant l'acte de ce jour précité.

2) L'appartement au deuxième étage du côté gauche, dans le bloc A, dénommé "appartement gauche deuxième étage et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un vestiaire, une salle à manger, un salon, un office, une armoire, une cuisine avec armoire, (une salle à manger) liser : une chambre de bonne ; à l'arrière une terrasse avec water closet du rejet, une chambre en façade à rue, un water-closet de Maître, une salle de bain ; à l'arrière deux chambres à coucher, avec chacune une armoire, dans les sous-sols la cave n° quatre.

b) en copropriété et indivision forcée : les cinq cent septante cinq/dix millièmes des parties communes du bloc A parmi lesquelles les cinq cent septante cinq/dix millièmes du terrain lot I ou bloc A dont Monsieur et Madame ORFINGER ont fait l'acquisition par acte de ce jour préindiqué.

4) Monsieur et Madame DE BROUCKERE, comparants : ont déclaré vouloir devenir propriétaire dans le bLoc A de l'appartement du deuxième étage du côté droit, dénommé "appartement droite du sixième étage" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un vestiaire, une salle à manger, un salon, une chambre en façade à rue, un office, une armoire, une cuisine avec armoire, une chambre de bonne avec à l'arrière une terrasse sur laquelle se trouve un water-closet de sujets, un dégagement, un water-closet de Maître, deux chambres à l'arrière, dans les sous-sols la cave n° douze.

b) en copropriété et indivision forcée : les cinq cent septante cinq/dix millièmes des parties communes du bloc A, parmi lesquelles les cinq cent septante cinq/dix millièmes du terrain lot I ou bloc A, dont Monsieur et Madame de BROUCKERE ont fait l'acquisition par l'acte de ce jour précité.

5) Monsieur et Madame CORDONNIER et Mademoiselle Thérèse CORDONNIER, comparants : ont déclaré vouloir devenir propriétaires des biens suivants, chacune pour une moitié indivise en pleine propriété : du garage n° quatre au rez-de-chaussée de ce bloc A, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : les septante cinq/dix millièmes des parties communes du bloc A, parmi lesquelles les septante cinq/dix millièmes du terrain lot I ou bloc A dont Monsieur et Mademoiselle CORDONNIER ont fait l'acquisition par l'acte de ce jour, prémentionné.

En ce qui concerne le bloc B

1) Monsieur et Madame ORFINGER ont déclaré vouloir devenir propriétaires de ce bloc A, au rez-de-chaussée : un bureau dénommé "bureau gauche" comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un grand bureau, un petit bureau ou chambre, un hall, un water-closet se trouvant à gauche dans la cour (à gauche en sortant du bureau), la cave n°1.

b) en copropriété et indivision forcée : les vingt-cinq/millièmes des parties communes du bloc B, parmi lesquelles les vingt-cinq millièmes du terrain lot II ou bloc B, dont Monsieur et Madame ORFINGER viennent de faire l'acquisition par l'acte de ce jour prémentionné.

2) Madame VANDAME : a déclaré vouloir devenir propriétaire de l'appartement du deuxième étage dénommé "appartement deuxième étage" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un vestiaire, une salle à manger, un bureau, une chambre avec toilette, un salon, avec loggia en façade à la rue Guimard, deux chambres dont deux avec loggias, un dégagement, une salle de bain, un office, un water-closet de maître, une cuisine avec armoire, terrasse, water-closet de rejet, chambre de bonne ; dans les sous-sols, la cave n° neuf.

b) en copropriété et indivision forcée : les cent quinze/millièmes des parties communes du bloc B, parmi lesquelles les cent quinze/millièmes du terrain lot II ou bloc B, requises ce jour par Monsieur et Madame ORFINGER, suivant prémentionné de ce jour.

3) Monsieur Joseph CORDONNIER et Mademoiselle thérèse CORDONNIER : ont déclaré vouloir devenir propriétaires, chacun pour une moitié indivise, en pleine propriété dans le bloc B, de l'appartement au troisième étage de ce bloc B, dénomé "appartement troisième étage" comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un vestiaire, une salle à manger, un fumoir, un salon avec loggia, en façade à la rue Guimard, trois chambres dont deux avec loggias, un dégagement, une salle de bain, un office, un water-closet de Maîtres, une cuisine avec armoire, terrasse, et water-closet de sujets, une chambre de bonne, dans les sous-sols la cave n° six.

b) en copropriété et indivision forcée : les cent quinze millièmes des parties communes du bloc B parmi lesquelles les cent quinze/millièmes du terrain lot II ou bloc B dont Monsieur et Mademoiselle CORDONNIER ont fait l'acquisition par l'acte prémentionné de ce jour.

4) Madame veuve VANDER DONCKT et Madame VAN DER VERNET (celle-ci à titre de remploi) : ont déclaré vouloir devenir

propriétaires, chacune pour une moitié indivise, en pleine propriété, dans le bloc B de l'appartement du quatrième étage dénommé "appartement quatrième étage" et comprenant :

1) en propriété privative et exclusive : un hall, un vestiaire, une salle à manger, un bureau, une chambre avec cabinet de toilette, un salon avec loggia ; en façade à la rue Guimard : deux chambres avec loggias; un dégagement, une salle de bain, un office, un water-closet de Maîtres, une cuisine avec armoire, une terrasse, un water-closet de sujets, une chambre de bonne ; dans les sous-sols, la cave n° six.

2) en propriété et indivision forcée : les cent quinze/millièmes des parties communes du bloc B, parmi lesquelles les cent quinze/millièmes du terrain lot II ou bloc B, dont Mesdames VANDER DONCKT et VANDER VERNET, ont fait l'acquisition par acte de ce jour, prémentionné.

5) Monsieur WEEMAES, comparant : a déclaré vouloir devenir propriétaire dans ce bloc B de l'appartement du sixième étage, dénommé "appartement du sixième étage" qui comprendra :

1) en propriété privative et exclusive : un hall, un vestiaire, une salle à manger, un bureau, une chambre avec cabinet de toilette, un salon avec loggia ; en façade à la rue Guimard : deux chambres avec loggia, un dégagement, une salle de bain, un office, un water-closet de maître, une cuisine avec armoire, une terrasse, un water-closet de sujets, une chambre de bonne ; dans les sous-sols, la cave n° huit.

2) en copropriété et indivision forcée : les cent quinze/dix millièmes des parties communes du bloc B, parmi lesquelles le terrain lot II ou bloc B, prédécrit, acquis à concurrence de cent quinze/millièmes, par Monsieur WEEMAES, par l'acte de ce jour prémentionné.

Tous les comparants intéressés du bloc A y compris Monsieur Henri Charles THOULLE, bénéficiaire du droit d'accession et de l'autorisation générale de bâtir, pour les éléments prédécrits donnent leur parfait accord à cette attribution, ou répartition du droit d'accession du bloc A.

Tous les comparants intéressés du bloc B y compris Monsieur Henri Charles THOULLE, bénéficiaire du droit d'accession et de l'autorisation générale de bâtir, pour les éléments privatifs, donnent leur parfait accord à cette attribution ou répartition du droit d'accession du bloc B.

En conséquence chacun d'eux deviendra propriétaire par la voie de l'accession et le fait de l'édification de l'immeuble qui l'intéresse, des parties privatives et copropriété dans les proportions indiquées : des parties communes de constructions.

Tous les copropriétaires du terrain bloc A ou lot I, et tous les copropriétaires du bloc B ou lot II et Monsieur Henri Charles THOULLE, bénéficiaire du droit d'accession, confirment leur

parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière (article 553 du Code Civil). Cet accord est indispensable pour donner à la division de ces deux immeubles comme elle vient d'être faite, sa base légale.

Ce droit d'accession vise tout ce qui ne se rapporte pas pour chaucun d'eux :

1) à l'appartement avec cave, garage, bureau, chambre de bonne dont il se réserve l'entière et exclusive propriété.

2) aux quotités afférentes, aux mêmes éléments privatifs, dans les parties d'un usage commun, dans chacun de ces immeubles bloc A et bloc B.

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

Comme conséquence immédiate de la cession dont il s'agit, chacun de ces immeubles bloc A et bloc B, se trouve divisé en parties communes ou d'usage général et en parties privées.

Les parties communes dans le bloc A sont divisées en dix mille/dix millièmes.

Les parties communes dans le bloc B sont divisées en mille/millièmes.

Les parties communes dans chacun de ces blocs figurent aux plans ci-annexés, dans la description du présent acte et plus spécialement dans le corps de deux règlements de copropriété, l'un pour le bloc A et l'autre pour le bloc B, que les comparants intéressés à ces blocs déclarent avoir arrêté entre-eux, dans le but de comparer toutes les difficultés et contestations entre les propriétaires futurs, dans les rapports de voisinage et de copropriété.

Les règlements déterminent les droits et obligations des propriétaires et autres ayants-droit, les diverses clauses et conditions auxquelles tous (propriétaires, usufruitiers, locataires, usagers, etc) sont formellement tenus de se conformer, ce dont ils prennent l'engagement absolu par le fait même de devenir ayant droit à un titre quelconque de l'immeuble, étant de plein droit subrogé dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter.

Un exemplaire du règlement de copropriété qui régira le bloc A et un exemplaire du règlement de copropriété qui régira le bloc B, après avoir été lus aux comparants intéressés, qui ont déclaré les approuver, ont été revêtus de la mention d'annexe et signés ne variatur par les parties et nous notaires et demeureront ci-annexés.

Ces accords étant ainsi conclus :

Les comparants intéressés du bloc A.
Les comparants intéressés du bloc B.

Chacun pour leur immeuble, s'engagent y obligeant solidairement leurs héritiers et successeurs à, tous titres, à construire ensemble les intéressés du bloc A, les constructions du bloc A et les intéressés du bloc B, les constructions de ce bloc B et celà suivant les plans ci-annexés et en outre suivant le cahier des charges, clauses et conditions régissant le contrat d'entreprise et les devis descriptifs dont des exemplaires, revêtus de la mention d'annexe ont été signés ne variéture par les parties et nous notaires, demeureront ci-annexés.

Chacun des intéressés ne contracte cette obligation de construire avec nous co-intéressés l'ensemble de l'immeuble qui le concerne, qu'en considération de la même obligation, contractée vis-à-vis de lui, par les coconstructeurs.

Il s'agit ici de l'obligation prise par chacun de construire ensemble les parties communes des constructions, chacun devant contribuer à l'édification de ces parties communes, suivant les droits de copropriété qu'ils possèdent dans les parties communes qui constituent la mesure de la part contributive de chacun des copropriétaires et coconstructeurs.

Mais chacun aussi prend l'engagement de construire et parachever la partie privative de ces locaux, de manière telle que l'immeuble forme un ensemble homogène.

Les parties communes sont donc construites pour le compte de la communauté et l'ensemble des intéressés en sont les Maîtres de cette partie de l'ouvrage.

Chacun est Maître de l'ouvrage pour les parties privatives des constructions.

L'entrepreneur chargé par lui de la construction de l'immeuble est Monsieur Charles Henri THOULLE.

En contractant avec lui, le copropriétaire donne suite à son obligation contractée vis à vis de ses cointéressés, de construire avec eux l'immeuble.

Chacun contracte avec cet entrepreneur pour la construction de la partie privative et pour celles des parties communes de constructions qui en sont juridiquement les accessoires inséparables.

L'obligation de construire ensemble l'immeuble, constitue en ordre principal une obligation de faire.

Cette obligation ne sera exécutée que lorsque l'immeuble sera entièrement terminé et réceptionné.

Il n'y aura aucune solidarité entre les divers Maîtres de l'ouvrage vis-à-vis de l'entrepreneur.

Aucune solidarité n'existera entre certains Maîtres de l'ouvrage vis-à-vis des autres. La solidarité des Maîtres de l'ouvrage vis-à-vis des tiers, n'existera que dans les cas expressément précis par la loi et sauf leur recours contre l'entrepreneur et autres exécutants conformément à la loi.

Si plusieurs Maîtres de l'ouvrage sont copropriétaires de la même partie privative, ils sont solidairement tenus entre eux pour ce qui concerne cette partie privative et les parties communes qui en sont les accessoires.

Les héritiers et successeurs à tous titres et de Maîtres de l'ouvrage et de l'entrepreneur, sont solidairement et indivisiblement tenus des obligations contractées ou incombant à leurs auteurs.

Il est à remarquer que Monsieur THOULLE, entrepreneur général, chargé par tous de la construction de l'immeuble, est également, par suite de ce qu'il est bénéficiaire du droit d'accession et de l'autorisation générale de bâtir, qu'il possède par les éléments définis ci-avant, coconstructeur, propriétaire des quotités qu'il se réserve et copropriétaire des parties communes des constructions.

Monsieur THOULLE est donc tenu vis-à-vis de ses cocontractants à ces divers titres.

Monsieur THOULLE pourra donc librement vendre aux amateurs qu'il trouvera, les constructions qu'il aura édifiées et dont il sera devenu propriétaire et copropriétaire par suite de son droit d'accession de l'autorisation de bâtir, qu'il possède, mais il restera commun de droit, tenu vis-à-vis de ses cocontractants originaires, ses cointéressés comparants de la bonne foi des engagements qu'il a pris vis-à-vis d'eux, en qualité de propriétaire des constuctions et de copropriétaire des parties communes de celles-ci. Si l'amateur avec lequel il contractera ultérieurement ne remplit pas ses obligations, Monsieur THOULLE restera néamoins tenu jusqu'à la réception de l'immeuble en sa qualité de coconstructeur, propriétaires et copropriétaires, le tout sans préjudice à ses obligations comme entrepreneur.

La société "Binje et WEEMAES" déclare être parfaitement d'accord pour reconnaître que les terrains bloc A et bloc B, étant accessoires comme parties communes, sont en copropriété et indivision forcée et que les quotités des terrains ne pourront être vendues ou aliénées qu'au profit de ceux qui deviendront propriétaires des locaux privatifs et dont ces quotités de terrain sont des accessoires. Poursuivant les opérations, il est passé à la constatation authentique des contrats d'entreprise intervenus entre Monsieur THOULLE et les divers Maîtres de l'ouvrage, comprenants :

Monsieur Charles Henri THOULLE, régissant en qualité d'entrepreneur général, s'engage à continuer et parachever, pour le compte des maîtres de l'ouvrage, comparants, qui acceptent les locaux privatifs dont chacun des Maîtres de l'ouvrage sera

propriétaire exclusif, ainsi que les quotités des parties communes de constructions qui sont les accessoires indispensables de ces parties privatives, le tout conformément aux plans, cahier des charges, devis descriptif, et clauses et conditions du présent acte et de ses annexes. Les contrats d'entreprises sont consentis et acceptés réciproquement par l'entrepreneur général et les divers maîtres de l'ouvrage, pour les montants forfaitaires (parfait absolu) suivants :

I- **En ce qui concerne Monsieur et Madame ORFINGER** pour :

a) l'appartement du deuxième étage, côté gauche du bloc A, la somme de cent septante et un mille huit cent septante cinq francs, y compris la chambre de bonne.

b) en ce qui concerne le bureau gauche au rez-de-chaussée du bloc A, la somme de quarante et un mille francs.

II- **En ce qui concerne Monsieur et Madame DE BRONCKERE** pour :

L'appartement du deuxième étage, côté droit du bloc A, la somme de cent trente-cinq mille trois cent vingt-cinq francs.

III- **En ce qui concerne Monsieur et Mademoiselle CORDONNIER** pour :

a) l'appartement du bloc B au troisième étage, la somme de deux cent dix neuf mille huit cents francs.

b) le garage numéro quatre du bloc A la somme de vingt-deux mille cent trente cinq francs.

IV- **En ce qui concerne Madame veuve Emile VANDER DONCKT et Madame VAN DER VERNET** pour :

a) l'appartement du quatrième étage du bloc B, la somme de deux cent trente mille francs.

b) le garage numéro deux du bloc A, la somme de cent vingt et un mille huit cent vingt cinq francs.

V- **En ce qui concerne Monsieur WEEMAES** pour :

L'appartement du sixième étage boc B, la somme de deux cent et deux mille francs.

Et à l'instant chacun des dits Maîtres de l'ouvrage a versé à l'entrepreneur général Monsieur THOULLE, qui le reconnaît, vingt pour cent du contrat d'entreprise ci-dessus mentionné, à l'exception de Monsieur WEEMAES, qui s'oblige, y obligeant solidairement ses héritiers et successeurs à tous titres à payer les dits vingt pour cent du montant de son contrat d'entreprise le premier mars mil neuf cent trente sept.

Quant aux quatre vingt pour cent restants de leurs contrats d'entreprise respectifs, les Maîtres de l'ouvrage s'obligent

(solidairement s'ils sont à plusieurs, pour les mêmes locaux privatifs) avec solidarité et indivisibilité pour leurs héritiers et successeurs à tous titres, à la payer de la manière suivante :

1) quinze pour cent à l'arrivée des travaux de construction générale au niveau du hourdis du plancher du premier étage.

2) quinze pour cent à l'arrivée de ces travaux au niveau du troisième étage (hourdis du plancher).

3) quinze pour cent à l'arrivée de ces travaux au niveau des hourdis du plancher du cinquième étage.

4) quinze pour cent à la mise sous toit de l'immeuble.

5) quinze pour cent à la pose des menuiseries dans la partie privative de l'appartement.

6) cinq pour cent à la réception définitive et en tout cas avant la prise de possession.

VI- **en ce qui concerne Madame VANDOREN, née LEDAIN,** pour :

a) le prix de deux cent trente sept mille six cents francs, en ce qui concerne l'appartement du deuxième étage du bloc B.

b) le prix de cinquante mille quatre cent septante cinq francs, en ce qui concerne le passage formant garage, porte d'entrée pour bureau, water-closet, dégagement, un bureau, un passage dénommé "réserve" le tout à l'entrée sur gauche du bloc A, pour le montant de cinquante mille quatre cent septante cinq francs.

Madame VANDOREN s'oblige, y obligeant solidairement ses héritiers et successeurs à tout titre à payer les dites sommes à l'entrepreneur général, Monsieur THOULLE, aux époques et de la manière suivante :

1) en ce qui concerne le prix de deux cent trente sept mille six cents francs :

a) seize mille deux cent cinquante francs, à l'arrivée des travaux de construction générale au niveau du plancher du premier étage.

b) seize mille deux cent cinquante francs à l'arrivée de ces travaux au niveau du troisième étage.

c) seize mille deux cent cinquante francs à l'arrivée de ces travaux au niveau du cinquième étage.

d) seize mille deux cent cinquante francs, à la mise sous toit.

e) seize mille deux cent cinquante francs à la pose des menuiseries dans l'appartement.

f) seize mille deux cent cinquante francs à la réception provisoire de la partie privative de l'appartement.

Le solde à raison de seize mille deux cent cinquante francs, tous les mois jusqu'à extinction, le premier paiement devant se faire un mois après la réception provisoire.

2) en ce qui concerne les cinquante mille quatre cent septante cinq francs :

a) trois mille sept cent cinquante francs, à l'arrivée des travaux de construction générale au niveau du hourdis du premier étage.

b) trois mille sept cent cinquante francs, à l'arrivée des travaux de construction générale, au niveau du hourdis du troisième étage.

c) trois mille sept cent cinquante francs, à l'arrivée des travaux de construction générale au niveau du cinquième étage.

d) trois mille sept cent cinquante francs à la mise sous toit.

e) trois mille sept cent cinquante francs, à la pose des menuiseries dans ces locaux.

f) trois mille sept cent cinquante francs, à la réception provisoire de ces locaux.

g) le solde à raison de trois mille sept cent cinquante francs tous les mois, jusqu'au complet paiement, le premier paiement de ce solde, devant se faire un mois après la réception provisoire.

CLAUSES GENERALES

A tous les contrats d'entreprise prédécrits.

Passé les époques prévues et à partir de l'exigibilité, les sommes devenues exigibles produiront intérêt au taux de six pour cent l'an, net d'impôts mis ou à mettre, de plein droit et sous mise en demeure.

Toutes les sommes dues seront payables en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique, en mains et en la demeure de Monsieur THOULLE ou par crédit de son compte chèque postal ; dans ce dernier cas, la pièce comptable délivrée par le service des chèques postaux, tiendra lieu de quittance.

Par sûreté et garantie du montant du contrat d'entreprise, des intérêts éventuels et de tous accessoires (ceux-ci évalués

à cinq pour cent du montant de l'entreprise) chacun des Maîtres de l'ouvrage déclare obliger tous ses biens et affecter en hypothèque spéciale au profit de Monsieur THOULLE qui déclare accepter, les quotités indivises des terrains dont il a fait l'acquisition, ainsi que toutes les constructions à ériger et qui formeront pour chacun des maîtres de l'ouvrage, les locaux privatifs dont il s'est réservé l'entière et exclusive propriété et les parties communes pour les quotités qui sont les accessoires inséparables des propriétés privatives.

Monsieur THOULLE pourra prendre inscription aux frais du Maître de l'Ouvrage pour tout ou partie du montant du contrat d'entreprise.

A défaut de payement, à l'une des époques prévues et après un commandement resté sans résultat complet durant plus de huit jours francs le total des sommes représentant le contrat d'entreprise deviendra de plein droit exigible et produira des intérêts au taux de sept pour cent l'an, nets de tous impôts, sans préjudice à l'exigibilité ; en outre Monsieur THOULLE aura le droit de faire vendre son garage hypothécaire sans voir faire, conformément aux articles nonante et suivants de la loi du quinze août mil huit cent cinquante quatre, sur l'expropriation forcée, ci sans préjudice à l'exercice simultané ou non, de tous autres moyens de poursuite et d'exécution.

DELAI D'ACHEVEMENT

Les parties privatives devront être en état de réception provisoire, c'est-à-dire que les travaux devront être terminés dans ces parties privatives pour le trente et un décembre mil neuf cent trente sept au plus tard, ce terme étant augmenté éventuellement du nombre de jours perdus, justifiés comme il est prévu au cahier des charges.

Les parties communes de l'immeuble dans chacun des blocs A et B, devront être en état de service lorsque la moitié des appartements du bloc seront réceptionnés provisoirement.

Dès cette mise en service, l'immeuble ou le bloc sera pris en charge par l'ensemble des copropriétaires du bloc.

MODIFICATIONS ET PRECISIONS

En ce qui concerne les locaux dont Madame VANDOREN sera propriétaire.

La chambre de bonne sera séparée du...

suppression de la tourelle

Escalier en fer

Toutes les portes et fenêtres avec ébrasements et petits retours, chambranles : les baies de même avec la partie supérieure en cantonnière, doublée, c'est-à-dire qu'il doit y

avoir un fond à la cantonnière, pour mettre éventuellement les rideaux.

Les coins supérieurs des chambranles seront arrondis à quarante cinq degrés.

Dans les trois pièces principales, plinthes six quarts de cinq centimètres, avec bord supérieur arrondi peintes dans le ton des portes en chêne et cirées et contreplinthes à quarante centimètre du sol.

Les portes et chassis sur poutrelles en chêne ciré. Les portes sur hall et dégagement, seront en chêne ciré.

Les chassis des salles de bain, cuisine et water-closet, seront basculant entièrement à l'intérieur, sur passerelles.

La cuisine, salle de bain et water-closet, seront peints, plafond compris, en laqué, teinte à désigner.

Tous les appuis des fenêtres et même la cheminée en chêne, tablettes épaisses six ou huit quarts.

Un appareil frigorifique de quatre cent vingt cinq litres environs.

Le parquet est prévu pour cinquante six francs le mètre carré latitude pour le maître de l'ouvrage de faire le placement lui-même.

Le pavement des cuisines, water-closet, office et salle de bain, sera en céramique de dix centimètres sur dix centimètres.

Un troisième water-closet sera fourni et placé dans la deuxième salle de bain. Les water-closet seront fournis à .

En ce qui concerne le rez-de-chaussée extrême gauche, rue de l'Industrie :

Les deux fenêtres vers cour commune seront grillagées; dans le couloir, hall, sauf le bureau, seront carrelés avec des pavements de remploi. Les terrases derrière seront conformes au règlement, soit partie mur, partie grillagée. Le passage sera recouvert de béton avec dalles lumineuses.

Une fenêtre donnera sur la cour.

La différence de niveau sera rattrapée à l'aide d'un plancher avec gîtes de remploi. Une baie de trois mètres sera aménagée au rez-de-chaussée dans le mur pignon et quatre fenêtres de six mètres trente centimètres, formant jour de souffrance, seront aménagées l'une au rez de chaussée et les autres aux étages : les jours de souffrance répondront aux prescriptions annuelles en la matière.

FRAIS

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

Ils comportent trois pour cent du montant au contrat d'entreprise, plus des déboires et cinq cent francs d'honoraires par appartement pour la réduction du statut immobilier et de l'acte de ban.

MANDAT

Tous les Maîtres de l'ouvrage déclarent par des présentes, donner mandat contractuel et irrévocable, étant toutefois dans l'intérêt commun des mandants et du mandataire, Monsieur THOULLE, comparant, qui accepte ce mandat.

Avec pouvoir de pour ces mandants et pour lui-même :

Demander toutes autorisations de bâtir, retirer cette autorisation, payer les droits de bâtir, en retirer quittance.

Demander tous alignements et niveaux.

Procéder à tous constats et états des lieux avec les voisins.

Acquérir au nom des copropriétaires de chacun des blocs A et B, aux charges, clauses et conditions que le mandataire avisera et au prix qu'il avisera, les mitoyennetés de tous suivis dont il serait fait usage, en règler le coût, en retirer quittance.

Demander tous raccordements aux égouts, eaux, gaz, électricité, téléphone, signer tous contrats y relatifs.

Demander le placement de tous compteurs généraux, souscrire tous abonnements.

Souscrire toutes polices d'assurances, contre risques à courir, suivant le présent des règlements de coproprité.

Prendre toutes mesures conservataires des intérêts des maîtres de l'ouvrage, en leur qualité de coconstructeurs et propriétaries et copropriétaires.

Comparaître devant notaire pour faire constater toutes modifications notables dans la disposition de l'immeuble, soit que ces modifications aient été apportées, du consentement de tous les copropriétaires intéressés, soit qu'elles aient été apportées par l'entrepreneur et exécution de ses pouvoirs ou des exigences du service de bâtisses.

Aux fins que dessus, passer et signer tous actes pièces plans et procès verbaux, élire domicile et généralement prendre soin en toutes circonstances, des intérêts communs et même des intérêts privés de chacun des constructeurs.

CERTIFICAT

Les notaires soussignés sur le vu de pièces prévues par la loi, certifient l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et les suites juridiques, domicile est élu :

1) par la société anonyme "BINJET et WEEMAES" en son siège social actuel.

2) par les maîtres de l'ouvrage en leurs demeures préindiquées.

3) par Monsieur THOULLE en sa demeure préindiquée.

Lecture prescrite par la loi fiscale.

Le notaire INGEVELD, soussigné déclare et les parties reconnaissent, que lecture leur a été donnée des dispositions de l'article trente quatre de la loi du onze octobre mil neuf cent dix neuf, tel que cet article est actuellement libellé.

DONT ACTE

fait et passé à Ixelles en l'étude de Maître INGEVELD.

Et après lecture les parties ont signé avec nous notaires, la présente minute demeurant à maître INGEVELD.

(suivent les signatures).

Enregistrée quatorze rôles, quatorze renvois à Ixelles, A.C. le neuf décembre mil neuf cent trente six, volume 195, folio 56, n°3.

Reçu trente et un mille huit cent cinquante trois francs.

Bloc A

ANNEXE 1 : REGLEMENT DE COPROPRIETE

Relatif à un immeuble, dénommé "Bloc A" à ériger sur un terrain à Bruxelles à front du Square Frère Orban, ayant une façade de trois cent quatre vingt cinq mètres carrés soixante-six décimètres carrés (385,66 m²).

I - EXPOSE GENERAL

Article 1

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577/bis, paragraphe 1, du Code Civil, loi du 8 juillet 1924, les copropriétaires ont établi, ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble règlant 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 seront 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.

II - STATUT IMMOBILIER

A. COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE 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.

Article 5

Les parties communes sont divisées en dix mille dix millièmes, dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Il est expressément convenu que pendant le cours de la construction et jusque 6 mois après l'achèvement des immeubles qui seront construits sur les blocs A et B, il sera permis par l'entrepreneur M. THORELLE :

1°) D'établir toute communicatin entre les éléments privatifs des blocs A et B à l'effet de réunir des éléments de chacun de ces blocs au gré des amateurs qui se présenteront, et à cet effet, faire toutes ouvertures même dans les murs mitoyens entre les deux blocs et cela à tous les niveaux.

2°) De réunir des appartements se trouvant à des étages différents et voisinant et d'établir des escaliers de communication intérieure.

3°) D'établir au rez-de-chaussée, dans le bloc A, un certain nombre de chambres de bonne, pouvant dépendre des appartements du bloc A ou du bloc B et vice-versa dans le bloc B et à cet effet, d'établir pour l'utilisation de ces chambres de bonne, des communications entre le bloc A et le bloc B. Il en sera de même pour les garages qui seraient établis dans le bloc A.

Dans ces 3 cas, les quotités dans les parties communes afférentes à chacun des éléments privatifs réunis détermineront les droits de l'ensemble dans ces parties communes et leur part d'intervention dans les frais, tels qu'ils figurent au règlement de copropriété.

Article 6

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

SOUS-SOLS :

18 caves numérotées de 1 à 18.

Ces caves sont une dépendance privative de l'appartement et à titre de dépendance privative, elles ne possèdent pas de quotités dans les parties communes distinctes des quotités afférentes à l'appartement dont elles sont une dépendance privative.

L'aliénation ou l'acquisition d'une cave n'est permise qu'entre copropriétaires, pour la détacher ou ratacher à l'un ou l'autre des appartements.

Cette opération ne modifie pas les quotités dans les parties communes des appartements ainsi modifiés.

Aucune cave ne peut être occupée à titre quelconque par des personnes n'ayant pas dans l'immeuble un appartement en propriété ou en jouissance.

REZ-DE-CHAUSSEE : plan définitif.

COTE GAUCHE :

- garage n°1,
- une entrée avec porte,
- un water-closet avec poste d'eau,
- un bureau,
- un passage.

Cette partie correspond avec le voisin, immeuble 17 rue Guimard et comprenant 225/10.000èmes

Garage n°2 :	75/10.000èmes
Chambre de bonne n°1	50/10.000èmes
Chambre de bonne n°2	50/10.000èmes
Chambre de bonne n°3	50/10.000èmes
Chambre de bonne n°7	50/10.000èmes

COTE DROIT :

Garage n°3	75/10.000èmes
Garage n°4	75/10.000èmes
Chambre de bonne n°4	50/10.000èmes
Chambre de bonne n°5	50/10.000èmes
Chambre de bonne n°6	50/10.000èmes

Parties communes :

loge, vélos, chambre du concierge, deux water-closets, cour, entrée, hall, deux ascenseurs, un escalier de secours.

AU PREMIER ETAGE :

Appartement premier gauche en regardant la façade de l'immeuble, possède cinq cent septante-cinq/dix millièmes des parties communes :.....575/10.000èmes

Appartement premier droite en regardant la façade de l'immeuble, possède cinq cent septante-cinq/dix millièmes des parties communes :.....575/10.000èmes

AU DEUXIEME ETAGE :

Appartement deuxième gauche possède dans les parties communes cinq cent septante-cinq/dix millièmes. 575/10.000èmes

Appartement deuxième droite possède dans les parties communes cinq cent septante-cinq/dix millièmes. 575/10.000èmes

AU TROISIEME ETAGE :

Appartement troisième gauche possède dans les parties communes cinq cent septante-cinq/dix millièmes. 575/10.000èmes

Appartement troisième droite possède dans les parties communes cinq cent septante-cinq/dix millièmes. 575/10.000èmes

AU QUATRIEME ETAGE :

Appartement quatrième gauche possède dans les parties communes cinq cent septante-cinq/dix millièmes. 575/10.000èmes

Appartement quatrième droite possède dans les parties communes cinq cent septante-cinq/dix millièmes. 575/10.000èmes

AU CINQUIEME ETAGE :

Appartement cinquième gauche possède dans les parties communes cinq cent septante-cinq/dix millièmes. 575/10.000èmes

Appartement cinquième droite possède dans les parties communes cinq cent septante-cinq/dix millièmes. 575/10.000èmes

AU SIXIEME ETAGE :

Appartement sixième gauche possède dans les parties communes cinq cent septante-cinq/dix millièmes. 575/10.000èmes

Appartement sixième droite possède dans les parties communes cinq cent septante-cinq/dix millièmes. 575/10.000èmes

AU SEPTIEME ETAGE :

Appartement septième gauche possède dans les parties communes cinq cent septante-cinq/dix millièmes. 575/10.000èmes

Appartement septième droite possède dans les parties communes cinq cent septante-cinq/dix millièmes (balcon en plus)..... 575/10.000èmes

AU HUITIEME ETAGE :

Appartement huitième gauche possède dans les parties communes cinq cent septante-cinq/dix millièmes (balcon en plus)..... 575/10.000èmes

Appartement huitième droite possède dans les parties communes cinq cent septante-cinq/dix millièmes (balcon en plus)..... 575/10.000èmes

ENSEMBLE :.....10.000/10.000èmes

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par la valeur respective des appartements, 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 dix millièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, prise à l'unanimité.

Article 7

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment le terrain sis à Bruxelles à front du Square Frère Orban, ayant une superficie de trois cent quatre-vingt cinq mètres carrés et soixante-six décimètres carrés (385,66 m²), ayant une façade de vingt-trois mètres et quatre-vingt huit centimètres (23,88 m).

Les fondations, les gros murs de façade, pignon et de refend, les murs de clôture, l'ossature en béton de l'immeuble, les trottoirs à rue, les portes d'entrée, la cour avec ses accessoires.

Les escaliers et leurs cages, les deux ascenseurs et leurs machineries, les dispositifs d'évacuation des déchets ménagers, les water-closets communs, les locaux affectés au concierge.

Le toit avec gouttières, descentes des eaux pluviales, les égoûts.

Les compteurs communs des eaux, gaz et électricité, le dispositif de chauffage central et du service de l'eau chaude, avec la soute à charbon et le local de la chaufferie.

Les canalisations et conduites de toute nature, des eaux, gaz et électricité, à l'exception comme de droit, des parties de ces canalisations et conduites ne servant qu'à l'usage d'un appartement et se trouvant dans l'appartement.

Les radiateurs se trouvant dans un appartement et les canalisations desservant ces radiateurs, sont choses privées mais il est interdit de les modifier, si les modifications sont de nature à modifier la consommation de ces éléments ou de troubler la circulation d'eau chaude véhiculant les calories.

Les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres et tout ce qui contribue à l'esthétique de l'immeuble vu de l'extérieur.

L'antenne commune s'il y a lieu.

Les escaliers, les cages d'escalier, les paliers.

Cette énumération n'est pas limitative, mais simplement énonciative ; elle est complétée par la description donnée à l'acte de base et par les plans annexés à celui-ci.

Sont communes en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un des copropriétaires de l'immeuble ou qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un des propriétaires de l'immeuble ou qui seront communes, selon 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 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 grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 9

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement, à l'exclusion des parties communes et notamment :

Le plancher ou le parquet ou revêtement, avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements, les fenêtres sur rue ou sur cour, avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières.

Toutes les canalisations intérieures des appartements, 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 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 exclusif 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 dans les limites fixées par le présent contrat et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propritaires 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, caves comprises, 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.

Il est permis de réunir en un seul deux appartements d'un même étage et de le rediviser, après les avoir réunis, en deux

appartements, correspondants aux types normaux des appartements de l'immeuble.

S'il a été réuni deux appartements situés à des étages différents, de supprimer la communication entre ces deux appartements et après l'avoir suprimé, de la rétablir.

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 dus 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 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 snas 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 pas empiéter sur 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 dont il sera propriétaire, avec les maisons contiguës, 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.

B - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Article 15

Il est établi dans l'immeuble un concierge. Le premier concierge sera nommé par Monsieur THORELLE.

Article 16

Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires ; toutefois le premier gérant sera nommé par Monsieur THORELLE.

Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Article 17

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de dix/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 maitresse 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 délibératons 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 indications contraires de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires dans les formes et 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 et un 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 qinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée. La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

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

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, ensuite de ces discussions, aucune décision ayant force obligatoire.

Article 23

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de dix millièmes possédé 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 mandats de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant sera tenu de les représenter et d'y voter en leur 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 majeur 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 désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus.

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

Article 25

Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs et à défaut, du président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de dix 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 s'opposant 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, nécessitant 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 dix millièmes.

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 mille/dix 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 quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de dix millièmes représentés, sauf pour les cas où l'unanimité est requise.

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 propriétaires et le président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission.

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier, compte qui devra être soldé au gérant dans les huit jours.

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 regisre 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.

C - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

1 - ENTRETIEN ET REPARATIONS

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

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera même ainsi en ce qui concerne les dépenses relatives à l'ascenseur.

Article 34

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

Article 35 : Réparations urgentes

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

Article 36 : Réparations indispensables mais non urgentes

Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ainsi le 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.

Article 37 : Réparations et travaux non indispensables mais entrainant un agrément ou une amélioration

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 à leurs appartements 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 y avoir accès si la chose est nécessaire.

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

2 - 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 dix millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Article 40

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeunble, 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 augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

3 - RECETTES

Article 42

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

D - ASSURANCES ET RECONSTRUCTION

1 - 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, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité et 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.

Article 44

Chacun 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 être demandée.

Article 47

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

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-value de son

bien et à concurence 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 (les trois quarts des dix 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 aux 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 coprpriétaires 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 les 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 intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la 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 copropriétaires 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 aloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

2 - ACCIDENTS

Article 49

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenceurs, que la victime soit un des habitants 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 par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes.

III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 51

Il est arrêté entre tous le propriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droits et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale, à la majorité des deux tiers des voix.

Les modifications devront figurer à leurs dates, aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre, insérées dans un livre spécial, dénomé "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 êre mis bien en vue dans la loge du concierge et devra être communiqué à tous les intéresés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droits.

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 droits.

A - ENTRETIEN

Article 52

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les chassis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées, suivant le 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.

B - 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.

C - 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 tous 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 ne pourront être secoués et battus qu'aux endroits qui seront fixés par l'assemblée générale statuant à la simple majorité.

Article 57

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

Article 58

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc flexible, les raccords pour 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 ou oiseaux à titre de tolérance. Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal, cause de trouble.

D - 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 pourront 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 cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur et les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des

appareils frigorifiques et ménagers et de chauffage général, sans autorisation de l'assemblée statuant à la majorité des voix.

Article 61 = 58 (jaune)

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.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

Article 62 = 58 (jaune)

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.

Article 63

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

E - CHAUFFAGE CENTRAL ET EAU CHAUDE

Article 64

La participation des copropritaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les propriétaires des locaux munis de dispositifs de chauffage, tels que les dispositifs existeront au moment de l'achèvement de l'immeuble ou qu'ils existent ultérieurement, suivant les décisions prises par l'Assemblée Générale.

Jusqu'à nouvel ordre, ces dépenses seront réparties comme les autres dépenses communes.

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.

F -

Article 65

L'usage de l'ascenseur sera réglé par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix. Cette assemblée établira ainsi

un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

G - DESTINATION DES LOCAUX

Article 66

Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce.

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

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

Article 67

Il est interdit, sauf 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.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'apartement, une plaque du modèle admis par l'assemblée générale, indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

A la porte d'entrée, ou à côté de celle-ci, suivant ce que l'Assemblée décidera, il sera permis d'établir une plaque du modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée ; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visites, le numéro de l'appartement.

Dans 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 où il se trouve, l'appartement qu'il habite. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée.

Article 68

Ilne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, incommodes ou insalubres.

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

H - CONCIERGE

Article 69

Un concierge sera choisi par l'assemblée qui fixera sa rémunération.

Il sera engagé et payé au moins par les soins du gérant qui

pourra le congédier après en avoir référé au conseil de gérance. Toutefois, le premier concierge sera choisi par Monsieur THORELLE et sa nomination ratifiée par la première assemblée générale.

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 passages et les lieux communs de l'immeuble, trottoirs et jardinets.

2) évacuer à la rue les poubelles aux jours fixés par la ville de Bruxelles.

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 et l'ouvrir sur demande après cette heure.

5) laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer.

6) surveiller et entretenir le chauffage central et la distribution d'eau chaude.

7) faire les petites réparations à l'ascenseur et entretenir celui-ci suivant les indications qui lui seront données.

8) surveiller les entrées et venue 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 de copropriétaires le décide.

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

Le concierge ne pourra pas 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.

II - GERANCE

Article 73

Le conseil de gérance est composé du président et des deux assesseurs.

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

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

Le conseil de gérance surveillera les achats de combustible, se fera remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés et s'assurerra 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 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 pas appointé, il poura 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 fonctionnement de l'ascenseur et du chauffage central, 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

L'architecte de l'immeuble reste l'architecte attitré de celui-ci.

Article 77

Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égoûts, canalisations.

Article 78

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations pubiques, il fait 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 le mesures conservatoires.

Article 79

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.

Cette provision sera de mille francs pour chaque appartement du bloc A.

Les propriétaires de garage devront verser chacun une provision de deux cents francs par garage.

Il sera constitué obligatoirement un fonds de réserve de dix-huit mille francs afin de payer les grosses réparations et les dépenses extraordinaires, soit mille francs par appartement (bloc A).

Ce fonds sera alimenté par un versement annuel de deux cent cinquante francs par appartement (bloc A).

Il cessera d'être alimenté quant il aura atteint la somme convenue et il sera recomplété à cette somme par de nouveaux versements quand il sera, par suite de dépenses, tombé en dessous de ce quantième.

L'assemblée générale décidera des valeurs à acquérir pour faire emploi de cette somme en attendant son utilisation ou elle sera versée en banque, à un compte spécial, ouvert dans les conditions que cette assemblée déterminera.

L'assemblée décidera si ce montant devra être majoré par les participations des garages et fixera le montant de cette participation et les modalités.

Le gérant a le droit de réclamer le paiement des provisions, à la date de prise en charge de l'immeuble par l'assemblée.

Si un copropriétaire s'obstinait 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 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 nuire en demeure, d'une amende de cent francs par infraction, laquelle sera versée au fond 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.

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

Si le défaillant continuait à vouloir se servir du chauffage central qui lui est procuré à l'aide de dispositifs alimentés et fonctionnant à frais commun, il serait passible de poursuites pénales.

Article 80

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

J - 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 de celui-ci et de ses aides, les frais d'achat, d'entretien et de replacement du mobilier commun, les frais de 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 relatée au compteur commun, l'entretien de la cour derrière l'immeuble, le salaire du gérant ou de son secrétaire, les frais de bureau, etc...

Les frais d'éclairage des parties communes, la consommation de courant de l'ascenseur et du ventilateur, de la chaufferie, les frais d'entretien et de réparation des ascenseurs.

Article 82

Les consommations individuelles de gaz, d'électricité, d'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.

K - 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 de commun accord et à défaut d'accord à nommer à la requête de la partie la plus diligente par le président du Tribunal de Bruxelles.

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

Les demandes de paiement 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 arêté, demeurera déposé au rang des minutes de Maître Edmond INGEVELD, notaire à Ixelles.

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

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble un droit de

quelconque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriétaires de jouissance ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété qu'ils vont d'ailleurs subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaire, occupants ou titulaires 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 variatur" par les parties et nous notaires, pour demeurer annexé à notre acte de base du premier décembre mil neuf cent trente six.

Suivent les signatures.

Enregistré quinze rôle deux renvois

A Ixelles A.C. le neuf décembre mil neuf cent trente six.

Volume 98, folio 58 n°4

Reçu quinze francs

Le receveur a/i Meunier.