

L'an mil neuf cent soixante-sept.
Le seize mars.
Par-devant Maître Jean-Pierre JACOBS, notaire de résidence à Bruxelles.

Ont comparu :

Monsieur Adolphe-Victor JUMONT, pensionné, né à Tamines (Province de Namur), le dix-neuf mars mil neuf cent trois, et son épouse qu'il assiste et autorise dame Marguerite-Léon-Anne-Ghislaine ALBERT, sans profession, née à Tamines (Province de Namur), le six mars mil neuf cent huit, demeurant ensemble à Profondeville, Villa El Sol, Rue Antoine Genneme, 17.

Mariés à Tamines, le dix-huit septembre mil neuf cent vingt-six, sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Lesquels comparants, préalablement au présent acte de base, nous ont exposé qu'ils sont propriétaires du bien immeuble suivant :

Comptoir d'AUDERGHEM.

Un immeuble, situé à front de l'avenue Chant d'Oiseau, 191, où il développe une façade de sept mètres, comprenant outre les caves, les deux garages et le jardin, un rez-de-chaussée et deux étages, contenant en superficie d'après titre deux ares vingt centiares cinquante dixmilliares, cadastré section A numéro 158 u/3 pour deux ares vingt centiares.

Origine de la propriété.

Le terrain sur lequel les comparants ont fait ériger à leurs frais les constructions, leur appartiennent pour l'avoir acquis de : 1. Madame Marguerite-Marie-Camille-Edouarde-Josèphe-Ghislaine de Hennin de Bousu Walcourt, sans profession, épouse de Monsieur Gérard-Marie-Arnold-Gabriel Baron Coppens d'Beckenbrugge, ingénieur, à Louvain; 2. Mademoiselle Nicole-Marie-Thérèse-Alfrède-Josèphe-Ghislaine de Hennin de Bousu Walcourt, sans profession, à Clemekerke; 3. Monsieur Etienne-Guy-Germaine-Joseph-Marie-Ghislain de Hennin de Bousu Walcourt, agriculteur, à Bruxelles, et 4. Monsieur Yves-Louise-Arnold-Marie-Joseph-Ghislain de Hennin de Bousu Walcourt, journaliste, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacobs soussigné, le vingt et un janvier mil neuf cent cinquante-neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le deux février suivant, volume 2070 numéro 12, auquel acte est intervenu la donatrice.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacobs susdit, le vingt-neuf octobre mil neuf cent cinquante-deux, transcrit au même bureau des hypothèques, le vingt-six novembre suivant, volume 1194 numéro 11, Madame Germaine-Clémentine-Adolphe-Marie-Joseph-Ghislaine van Overbeke,

religieuse, à Crainhem, avait fait donation du même terrain, en indivision, aux consorts de Hennin de Boussu Walcourt préqualifiés.

Ce même terrain appartenait à Madame Germaine van Overbeke prénommée, pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, de la société de personnes à responsabilité limitée "Urbanisme et Travaux Généraux - Urbanisme en Algemene Werken", à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacobs prénommé, le dix-sept décembre mil neuf cent quarante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-huit janvier mil neuf cent quarante-quatre, volume 463 numéro 17.

La société "Urbanisme et Travaux Généraux" en était propriétaire pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, de la société anonyme "Société de Gestion et de Placement", à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacobs soussigné, le seize octobre mil neuf cent quarante-trois, transcrit audit bureau des hypothèques, le vingt-quatre novembre suivant, volume 456 numéro 1.

Ladite société "Société de Gestion et de Placement" en était propriétaire en vertu d'un acte intervenu entre elle et la Commune d'Auderghem, et reçu par le notaire Delloye, à Bruxelles, le neuf juin mil neuf cent quarante et un, transcrit au même bureau des hypothèques, le vingt-six juillet suivant, volume 228 numéro 12.

Conditions - Servitudes.

L'acte préappelé reçu par le notaire Jacobs soussigné, le vingt et un janvier mil neuf cent cinquante-neuf, stipule notamment ce qui suit :

"L'acte préappelé reçu par le notaire Jacobs soussigné, le dix-sept décembre mil neuf cent quarante-trois, stipule notamment ce qui suit :

"Le plan de mesurage fera la loi des parties et toutes contestations qui pourraient surgir quant à la délimitation du bien vendu ou pour toutes autres raisons, seront déférées à l'arbitrage du géomètre, auteur du plan, qui en jugera souverainement et sans appel et en tous cas sans intervention de la société venderesse ni recours contre elle.

"L'acquéreuse s'engage à ériger sur tout le développement de façade plusieurs maisons de rentier à trois étages au moins et ce conformément au règlement communal.

"Sur le terrain présentement vendu, de même que dans les constructions à y ériger, il ne pourra être exercé aucune industrie, négoci, école ou institution d'éducation, de musique ou autre, pensionnat, clinique, hôtel, café, restaurant, garage public, dépôt de houille ou d'autres matières, cette nomenclature n'étant pas limitative. Ces restrictions ne peuvent être invoquées que par la société venderesse qui se réserve par dérogation à ce qui

"précède d'autoriser l'exercice de commerce dans les rez-de-chaussée seuls des immeubles qui seraient érigés à front de l'avenue des Volontaires, rue des Pères Blancs, Cardinal Lavigerie, Capitaine Joubert et Major Pétillon projetées, rue du Chant d'Oiseau et avenue Lebon.

"Le terrain vendu ne pourra en aucun cas être exploité "comme carrière ou sablière.

"Du côté des terrains appartenant ou ayant appartenu à la société venderesse, l'acquéreuse se clôturera au moyen de murs de constitution et dimensions légales et ce sur sol mitoyen. L'acquéreuse ne pourra réclamer à la société venderesse le paiement d'aucune mitoyenneté. Elle aura son recours contre les futurs acquéreurs de terrains, comme elle aura l'obligation de payer aux précédents et futurs acquéreurs les mitoyennetés établies par ceux-ci.

"Toute difficulté qui pourrait naître entre acquéreurs au sujet de la mitoyenneté sera vidée sans intervention de la société venderesse ni recours contre elle.

"L'acquéreuse devra se conformer aux règlements et prescriptions émanés ou à émaner des autorités compétentes pour tout ce qui concerne les bâtiments, les clôtures, zone de recul, les alignements et niveaux à suivre, la construction des trottoirs, d'égouts et embranchements d'égouts, pavages et autres questions de leur compétence, le tout sans l'intervention de la société venderesse ni recours contre elle. Elle aura à payer à qui de droit toutes taxes et frais quelconques de ce chef.

"L'acte pré-rappelé du notaire Dolloye, à Bruxelles, en date du neuf juin mil neuf cent quarante-un, stipule notamment ce qui suit :

"Conditions - Exonération.

"La Société de Gestion et de Placement cédant gratuitement à la Commune d'Auderghem les emprises nécessaires à la création de l'avenue nouvelle, du Square Degreef et de l'élargissement de la rue Valduc, sera exonérée, elle, ses ayants-droit et ses acquéreurs éventuels, de la dite taxe extraordinaire d'ouverture de rue au profit des terrains et des immeubles à ériger sur tout le développement des alignements des artères dont question ci-dessus, en vertu du règlement communal sur la matière.

"De même, les taxes de nivellement, de pavage et d'égout, tant indirectes que directes, instituées par les règlements en vigueur ne seront pas applicables du chef de ces ouvrages aux terrains et aux immeubles à ériger par la Société de Gestion et de Placement, ses ayants-droit et acquéreurs éventuels, à front des alignements décrétés ci-dessus."

Cet exposé fait, en vue d'opérations juridiques diverses et faisant usage de la faculté prévue par l'article

577 bis, paragraphe un, du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), les comparants ont décidé de subdiviser cet immeuble en deux garages et trois appartements chacun avec deux caves, chacun de ces appartements et garages devant constituer une propriété distincte, avec comme accessoires une fraction du terrain et des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés.

Ces appartements et garages sont figurés au plan dont question ci-après et les fractions dans les parties communes, dont le terrain, sont déterminées tant au présent acte que dans le règlement de copropriété annexé aux présentes.

Plan - Description des appartements et garages.

Le plan des constructions a été établi par l'architecte Albert Grignet, à Auderghem, rue Valduc, 219, immatriculé Brabant numéro 394, et restera annexé au présent acte de base, après avoir été signé ne varietur par les comparants et le notaire.

Ce plan renseigne la description des sous-sols, du rez-de-chaussée et des premier et deuxième étages.

Il représente en outre la façade principale, la façade postérieure, le pignon gauche et la coupe de l'immeuble.

A- Les sous-sols se composent de :

Parties communes : La cage d'escalier, l'escalier vers le rez-de-chaussée, le local de la chufferie, dégagements avec compteurs.

Parties privatives :

1°- le garage A, côté gauche en regardant la façade principale de l'immeuble.

Ce garage comprend en outre, en copropriété et indivision forcée quatre/centièmes (4/100) des parties communes, dont le terrain.

2°- le garage B, côté droit en regardant la façade principale de l'immeuble.

Ce garage comprend en outre, en copropriété et indivision forcée quatre/centièmes (4/100) des parties communes, dont le terrain.

3°- Trois caves à charbon A, B et C.

4°- Trois caves à provisions A, B et C.

Ces caves sont destinées à être rattachées respectivement aux appartements A, B et C ci-après décrits, dont elles sont une dépendance.

Ces caves ne possèdent donc aucune quote-part dans les parties communes.

Une cave ne peut être la propriété d'une personne qui n'est pas propriétaire d'un appartement dans l'immeuble; aucune cave ne peut être donnée en location isolément et ne peut être occupée que par des propriétaires ou locataires d'un appartement.

B- Le rez-de-chaussée se compose de :

Parties communes : Le jardinet, le porche d'entrée, le hall intérieur, la cage d'escalier, l'escalier, le dégagement, le jardin.

Parties privatives :

L'appartement A comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de bain installée, living, deux chambres, cuisine avec terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-huit/centièmes (28/100) des parties communes, dont le terrain.

C- Les étages se composent comme suit :

Le premier étage comprend l'appartement B et le second étage comprend l'appartement C.

Chacun des appartements B et C comprend :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de bain installée, living, deux chambres, cuisine avec terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée : trente-deux/centièmes (32/100) des parties communes, dont le terrain.

Les parties communes des étages comprennent la cage d'escalier, l'escalier et le dégagement.

Condition spéciale.

Dérogation au droit de copropriété.

Le propriétaire ou l'occupant de l'appartement A du rez-de-chaussée aura la jouissance privative et exclusive à perpétuité du jardinet à front de rue et du jardin, à charge de les entretenir à ses frais exclusifs.

Statut immobilier.

Les comparants déclarent que leur volonté est que chacun des deux garages et chacun des trois appartements forment une propriété distincte, de manière telle qu'ils puissent disposer séparément de chacune de ces propriétés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, ou les grever de droits réels.

Et dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, les comparants ont établi un règlement général de copropriété avec règlement d'ordre intérieur, dont ils nous déposent à l'instant un exemplaire pour être mis au rang de nos minutes, en vue de la transcription hypothécaire et pour en être délivré copie, expédition ou extrait à qui il appartiendra, lequel restera ci-annexé après avoir été signé ne varietur par les comparants et le notaire.

Frais.

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte de base constituent la première charge commune; ils seront répartis entre tous les copropriétaires au prorata du nombre de centièmes possédés par chacun d'eux.

Di spense d'inscription d'office.

Le conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit, lors de la transcription des présentes.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, les comparants élient domicile en leur demeure sus-indiquée.

Certificat d'état civil.

Le notaire soussigné, au vu de pièces officielles requises par la loi, certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

Dont acte.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire.

(Suivent les signatures.)

Enregistré trois rôles deux renvois, à Ixelles 2e Bureau, le 20 mars 1967. Vol. 350 fol. 88 case 12. Reçu : cent francs. Le Receveur (signé) J. Radar.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

ou statut immobilier relatif à un immeuble à 2 étages avec 3 appartements et 2 garages aux sous-sols, érigé sur un terrain situé à Auderghem, Avenue Chant d'Oiseau, 191, contenant en superficie 2 a. 20 ca. 50 dms.-

Objet du règlement.

Article 1.- Dans le but de conjurer toutes difficultés et contestations entre les propriétaires titulaires de l'immeuble dans les rapports de co-propriété et de copropriété, il est établi comme suit les clauses et conditions du règlement déterminant les droits et obligations réciproques desdits propriétaires ou autres ayants-droits, clauses et conditions quelconque tous propriétaires, usufru- tives, locatives, usagées, et autres) sont tenus formellement de se conformer, le dont ils prennent l'engagement solennel par le fait même de la signature de l'acte d'acquisition d'une partie de l'immeuble ou même par le fait d'en être propriétaire ou occupant, ou d'y avoir un droit quelconque.

ARTICLE 2.- PROPRIÉTÉ COMMUNE.

Article 2.- Les parties communes à l'ensemble des appartements et usages ont les suivantes :

La totalité du sol et des bâtiments, la toiture, les murs de clôture, les gros murs de façade, de pigeonnier et de refuge, les grilles extérieures de portes, balcons et fenêtres, passerelle et rampes, les couloirs et conduites de toute nature, eaux, gaz et Géothermie, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de ces installations et conduites se trouvant à l'intérieur des propriétés, garages ou des locaux de service ou réservés à l'usage particulier dudit appartement, les entrées avec leur porte d'entrée, l'escalier, les cages d'escalier, les accès aux caves, enfin, d'une façon générale, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des propriétaires, suivant ce qui pose art ci-après ou qui seront créées en vertu de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et de l'usage, sans aucune restriction, excepté ce qui résulte.

ARTICLE 3.- LES PARTIES COMMUNES.

Article 3.- Les parties communes, y compris la zone-littée au sol, appartiennent aux divers propriétaires dans les proportions suivantes :

- garage A, côté gauche, aux sous-sols	4/100
- garage B, côté droit, aux sous-sols	4/100
- appartement A, au rez-de-chaussée	28/100
- appartement B, au premier étage	32/100
- appartement C, au deuxième étage	<u>32/100</u>
Total égal à l'unité	100/100

Ces proportions sont indiquées surtout au point de vue de la répartition des charges communes.

Mais, étant donné le caractère spécial de la propriété, les copropriétaires sont absolument tenus de conserver l'indivision pour toutes les parties et les choses déclarées communes sans pouvoir jamais en réclamer le partage ou la liquidation, conformément au paragraphe 9 de l'article 577 bis du Code Civil.

Modifications aux parties communes.

Article 4.-

1° Les choses communes ci-dessus déterminées et tout ce qui touche à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiées qu'avec le consentement de tous les copropriétaires.

2° Il ne pourra être établi sur les façades aucun auvent, tente, marquise, stores extérieurs et généralement rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble.

3° Il ne pourra être mis ou fixé sur les paliers aucun crochet, patère, porte-manteaux ou tout autre objet ou meuble à ceuseuse.

4° Il ne pourra être apposé aucune carte ou plaque à l'extérieur de la maison ni à l'intérieur des entrées, vestibule et palier, sauf une petite plaque sur la porte ou à côté de chaque appartement et donnant le nom de la personne qui l'occupe.

5° Tout titulaire d'appartement aura le droit d'utiliser une des boîtes aux lettres placées dans le vestibule d'entrée; aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être mise par qui que ce soit, soit dans l'entrée du vestibule ou l'escalier.

Signe tonic dans la maison.

Article 5.-

A- Les appartements doivent être uniquement affectés à l'habitation pour familles. Ils ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs, qui doivent veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison ou qui soit contraire à la morale. Tout conflit relatif à l'interprétation de cette clause ou à son exécution sera souverainement tranché par un arbitre : le bâtonnier de l'Ordre des Avocats.

Les garages sont à usage privé.

B- Pour le cas où l'occupant d'un appartement exercerait une profession libérale ou un bureau de représentation, une simple plaque de trente centimètres sur vingt-cinq centimètres environ sera tolérée auprès de la porte

d'entrée de la rue, pour indiquer la profession exercée.
Mais il ne pourra jamais être établi dans l'immeuble :

X^{1°}) aucun établissement ingalubre, dangereux, incommodé ou immoral;

X^{2°}) aucun établissement industriel ou commercial de quelque nature que ce soit ;

X^{3°}) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins ;

X^{4°}) aucune pension de famille, hôtel meublé, location professionnelle ou meublée, restaurant, débit de boissons ;

X^{5°}) aucun café-chantant, café-concert, cinématographe, salle de danse, de spectacle ou de réunion publique, ni aucun établissement de nuit ;

X^{6°}) aucune blanchisserie, ni établissement de bain ;

X^{7°}) aucun hôpital, maison de santé, maternité, sage-femme prenant des pensionnaires, cliniques, établissements de désinfection, bacs, institut de beauté ou profession ou industrie similaire ;

X^{8°}) aucun commerce, ni dépôt ;

X^{9°}) les médecins ne pourront exercer leur profession que s'ils sont spécialistes de maladies non contagieuses ;

C- Bien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions libérales de même nature soient exercées dans l'immeuble.

D- Les perroquets ou autres animaux criards sont interdits ; l'assemblée générale pourra cependant, à la simple majorité, accorder ces autorisations toujours révocables par elle.

E- Les chiens sont tolérés, mais tous les dégâts ou dégradations qu'ils pourraient causer resteront à la charge exclusive de leurs propriétaires ; ceux-ci devront toujours les tenir en laisse dans l'escalier, les paliers et vestibules.

F- Il ne pourra être cassé, fendu ou scié du bois ni du charbon dans les appartements, sur les paliers, escalier ou dans les vestibules.

G- Il ne pourra être mis sur les fenêtres et balcons aucune caisse, cage ou autre objet pouvant nuire à la propreté ou au bon aspect de la maison.

H- Il ne pourra jamais être pendu du linge sur les balcons et fenêtres, sauf sur les terrasses mais uniquement durant la nuit.

I- Aucun des propriétaires ou des occupants ne pourra encadrer avec quoi que ce soit, l'entrée de la maison et des garages, les vestibules, l'escalier et les paliers ou y laisser séjournier des objets quelconques.

J- Il ne pourra jamais être fait dans le vestibule, l'escalier et les paliers, aucun travail de ménage, tel

sa provision de charbon (si possible mille kilogrammes à la fois). Il devra nettoyer toutes les parties de l'immeuble qui ont été salies de ce fait.

P- L'emploi d'instruments de musique, poste de téléphonie sans fil et de télévision, et pick-up est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble. Les appareils ménagers devront être munis de dispositifs atténuant les parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques. Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements et locaux privés, à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

Parties constituant les propriétés particulières.

Article 6.-

Chacun des appartements et garages avec ses dépendances, sera la propriété exclusive et particulière de celui ou des personnes qui l'auront acquis.

Celles-ci auront le droit d'en jouir et d'en disposer librement et pleinement à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres appartements et garages, de ne rien faire qui puisse nuire à la solidité de la maison.

Les propriétaires devront habiter ou faire habiter leurs appartements dans les conditions prévues à l'article 5 et veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit jamais troublée par leur fait ou celui de leur famille, de leurs hôtes, locataires, visiteurs et gens de service; il en sera de même en ce qui concerne l'occupation des garages et l'usage des voitures.

Modifications intérieures des appartements.

Article 7.-

Chaque propriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son appartement ou de son garage, sauf en ce qui concerne les modifications visées à l'article 8 ci-dessous.

En cas de percement des murs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance d'un architecte; il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de la maison et sera responsable de tout affaissement et des dégradations qui se produiraient du fait des travaux.

Division.

Article 8.-

Il est interdit à chaque propriétaire des appartements de diviser son appartement en plusieurs appartements, la maison ne devant servir, dans l'intérêt commun, qu'à des locations d'une certaine importance.

Ramonage.

Article 9.-

Les détenteurs d'appartements devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an.

Statues de ville.

Article 10.-

Les propriétaires ou occupants devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de voirie et se conformer aux conditions normales d'habitation dans les maisons bien tenues.

Aliénation des droits et locations concernant les appartements et le 1^{er} MAI 1922.

Article 11.-

Les propriétaires d'appartements ou de garages ne pourront aliéner, sous une forme quelconque, leur droit de propriété ou de copropriété ou consentir des locations qu'à des personnes de bonne vie et mœurs, et ce, à peine de tous dommages et intérêts fixés à cent mille francs, à la charge du cédant ou du bailleur, de mise en demeure de vider les locaux et de toutes autres sanctions à prendre contre le cédant ou le bailleur et à leurs frais.

Baux consentis.

Article 12.-

Les baux consentis par les propriétaires d'appartements devront contenir une clause spéciale portant que l'appartement loué doit être affecté uniquement à l'habitation pour famille, ceux consentis par les propriétaires de garages que le garage est destiné uniquement à l'usage privé, et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation, entraînerait de plein droit, sans préjudice de tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci sans qu'il soit besoin d'autres actes que l'une signification d'huissier, la clause dont il s'agit stipulera en outre, qu'elle vise non seulement tout acte contraire à l'usage de l'appartement et du garage proprement dit, mais également tout acte qui serait contraire à la morale ou à la bonne tenue et que tout conflit relatif à son interprétation ou à son exécution sera tranché en dernier ressort par un arbitre, le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats. Les baux devront contenir également la déclaration par les locataires qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettront sous la sanction ci-dessus précisée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance entière.

Immeubles communs.

Article 13.-

Les charges comprendront ce qui suit : les impôts, contributions, taxes, charges et redevances de toute nature, sous quelque dénomination que ce soit, y compris les additionnels auxquels sont et seront assujetties les choses communes et, en outre, celles afférentes aux parties particulières, tant que le service des contributions ne les aura pas réparties distinctement entre les propriétaires. Les frais d'entretien et de réparation des choses communes, les frais de ravalement des façades extérieures, les frais de peinture des pergolas et balcons qui, pour le bon aspect de la maison, doivent être entretenus comme choses communes quoique étant choses particulières, y compris les honoraires d'architecte, les frais d'éclairage des parties communes, les frais d'entretien et de renouvellement des boîtes à édulcores et en général tout ce qui se rapporte aux choses communes. Toutes ces dépenses incomberont aux copropriétaires d'appartements ou garages.

Chaque propriétaire possède sa colonne d'eau spéciale et supportera les frais de location des compteurs afférents à son appartement ou garage.

Chaque propriétaire ou occupant paiera la consommation indiquée par ses compteurs dont il soldera la location.

ASSURANCES. Obligation d'assurance.

Article 14.-

L'immeuble devra toujours être régulièrement assuré à une compagnie agréée par la majorité des propriétaires contre l'incendie, la foudre, les explosions du gaz, les accidents causés par l'électricité et le recours des voisins, contre la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers, sur l'immobilier, par suite du défaut d'entretien vires de construction, réparations et coûts. Les primes de ces assurances et tous frais et accessoires seront répartis entre tous les copropriétaires, dans les proportions indiquées à l'article 3 ci-dessus, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des copropriétaires ou occupants qui aurait commis une faute personnelle à lui imputable.

Les propriétaires seront tenus de reprendre et de continuer la première assurance actuellement en cours, pour le temps restant à courir au moment de leur acquisition.

Police.

Article 15.-

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire de chaque police d'assurance.

ASSURANCE DES PROPRIÉTAIRES.

Article 16.-

Chaque propriétaire et occupant doit assurer personnellement à ses frais, à une compagnie solvable agréée par l'assemblée générale, contre l'incendie, la foudre, les explosions du gaz et de l'électricité, son mobilier, les risques locatifs et les risques de voisinage.

Sinistres.

Article 17.

En cas de sinistre de l'immeuble (article 14) les indemnités allouées en vertu de la police générale seront encaissées par tous les copropriétaires.

A. Si le sinistre est partiel, ils emploieront l'indemnité encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

B. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état des lieux, le supplément sera à charge de tous les copropriétaires.

C. Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins que les copropriétaires en décident autrement.

D. En cas de l'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion du droit de copropriété de chacun.

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

F. Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du 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'adjointre un troisième expert pour les départager.

En cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera commun de la même façon indiquée à la lettre F.

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

H. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance, de même que le prix de vente du terrain et des bâtiments incendiés, seront partagés dans les proportions fixées à l'article 3 ci-dessus.

I. L'exécution des conventions qui précèdent et des décisions prises par l'assemblée des copropriétaires étant

d'un intérêt commun à tous les copropriétaires et formant un pacte intégral entre eux, il est entendu que ces conventions et décisions seront exécutoires tant contre les copropriétaires, même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées et indivisées de l'immeuble, devra donner connaissances à son créancier du présent article et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions des copropriétaires.

Cas imprévus - Désaccord.

Loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

Usages locaux.

Article 18.-

Pour les cas qui n'auraient pas été prévus au présent règlement, on se référera aux dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et au besoin aux usages locaux.

Désaccord.

Article 19.-

En cas de désaccord, les difficultés seront soumises à un arbitre désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou, à défaut, soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

Juridiction.

Article 20.-

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus à l'article premier, le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires ou occupants, à n'importe quel titre, présents et futurs.

En conséquence, il sera mentionné littéralement dans tous les contrats d'ancienneté ou déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, lesquels seront transmis en conformité de la loi hypothécaire sur demande d'un acquéreur, si lui sera, à ses frais, délivré une copie authentique par le notaire au rang des minutes duquel il sera déposé ou par le dépouilleur de ces minutes.

Élection de domicile.

Article 21.-

Tous deux des parties prévues à l'article précédent, les parties devront faire élection de domicile et tribunaux de juridiction à Bruxelles ou dans une commune de l'agglomération bruxelloise. Faute de quoi ce domicile sera élu de plein droit.

Le présent règlement de copropriété comportant vingt et un articles et établi sur neuf pages a été signé en variété par les propriétaires et le notaire Jean-Pierre Jacobs, à Bruxelles, pour demeurer annexé à un acte de base dressé ce jour.

Bruxelles, le 16 mars 1967.