

396

* 96*

11/7/49
JR/JC.



M 703704

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-NEUF.

Le onze juillet

Par devant Nous, Maître Albert SNYERS d'ATTENHOVEN,
Notaire de résidence à Bruxelles.

A COMPARU :

La société de personnes à responsabilité limitée "LES ENTREPRISES ENGLEBERT FRERES", dont le siège social est établi à Anderlecht, 24, rue Commandant Charcot.

Constituée suivant acte reçu par le Notaire Lucien TIMMERMANS, de résidence à Berchem-Sainte-Agathe le dix janvier mil neuf cent cinquante-six, publié à l'annexe au Moniteur Belge du vingt-et-un janvier suivant sous le numéro 1485, et dont les statuts ont été modifiés suivant acte reçu par le Notaire soussigné, le vingt-sept juin mil neuf cent soixante-huit, publié à l'annexe au Moniteur Belge du dix-huit juillet suivant, sous le numéro 2180-3.

Ici représentée, conformément à l'article 15 des statuts, par ses deux gérants : par un gerant

1.- Monsieur Albert-Xavier ENGLEBERT, entrepreneur, demeurant à Anderlecht, 22, rue Maurice-Albert Raskin.

2.- Monsieur Alfred-Joseph-Martin ENGLEBERT, entrepreneur, demeurant à Anderlecht, 22, rue Commandant Charcot.

Laquelle comparante, représentée comme dit est, Nous a exposé ce qui suit :

1.- Qu'elle est propriétaire du bien suivant :
VILLE DE BRUXELLES.

Un emplacement destiné à la construction sis à front du Square Ambiorix où il est coté sous les numéros 21 et 22 et du Square Marguerite où il est coté sous les numéros 1 et 2, présentant un développement de façade de seize mètres seize centimètres à front du Square Ambiorix et de vingt-trois mètres dix centimètres à front du Square Marguerite, cadastré ou l'ayant été section dixième, numéros 64/X, 64/Y, 64/i/3 et 64/K/3, pour une contenance superficielle totale de six ares cinquante-et-un centiares, contenant en superficie d'après mesurage ci-après invoqué six ares septante centiares, joignant ou ayant joint outre les dites artères, Schyns-Schoups, Bonnet et Moreau-Smeesters.

MESURAGE - PLAN.

Tel que cet emplacement se trouve décrit et figuré au plan avec procès-verbal de mesurage dressé par Monsieur André FRANCOIS, géomètre expert immobilier, à Anderlecht, avenue de Scheut, 131, le vingt-cinq novembre mil neuf cent soixante-huit, lequel plan demeurera ci-annexé.

3/7

9

1

ORIGINE DE PROPRIETE.

Le bien ci-dessus décrit appartient à la société de personnes à responsabilité limitée "LES ENTREPRISES ENGLEBERT FRERES" pour l'avoir acquis avec les constructions qui s'y trouvaient alors et démolies depuis, savoir :

A.- SQUARE AMBIORIX, 21.

De Monsieur Raymond-René-Georges-Ghislain BRUYERE, Moniteur d'organisation, et son épouse, Madame Odette-Lucienne-Oscarine-Julie-Norbertine-Ghislaine LETROYE, institutrice retraitée, demeurant à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, le vingt-six septembre mil neuf cent soixante-huit, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le dix octobre suivant, volume 4688, numéro 18.

Ce bien appartenait à Monsieur et Madame BRUYERE-LETROYE, pour l'avoir acquis de Madame Mélanie-Françoise MARCELIS, sans profession, épouse de Monsieur Léon-Noël BRIERS, sans profession, demeurant à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Henri JACOBS à Forest, le vingt-six avril mil neuf cent cinquante-et-un, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles le neuf mai mil neuf cent cinquante-et-un, volume 3048, numéro 10.

B.- SQUARE AMBIORIX, 22 ET SQUARE MARGUERITE, 1 ET 2.

De Monsieur Léon-Noël BRIERS, sans profession, veuf de Madame Mélanie-Françoise MARCELIS, prénommée, demeurant à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, le vingt-six septembre mil neuf cent soixante-huit, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le huit octobre suivant, volume 4697, numéro 5.

Ces biens appartenaient à Monsieur BRIERS pour les avoir recueillis dans la succession de sa défunte épouse, Madame Mélanie-Françoise MARCELIS, sans profession, en son vivant demeurant à Bruxelles, y décédée le trente mai mil neuf cent soixante-quatre, sans laisser d'héritiers à réserve descendants, ni descendants, mais ayant institué son époux légataire universel de sa succession, en vertu d'un acte de donation entre époux, reçu par le Notaire TIMMERMANS ayant résidé à Woluwé-Sainte-Lambert en date du premier juillet mil neuf cent quarante-sept, enregistré.

Les époux BRIERS-MARCELIS étaient mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par ledit Notaire TIMMERMANS le huit mars mil neuf cent quarante-six.

C.- Madame Mélanie MARCELIS était propriétaire de l'ensemble des biens repris sub A et B pour les avoir recueillis dans la succession de Monsieur Jules-Othon-Yvan CAMPO,



W703703

en son vivant sans profession, demeurant à Bruxelles, décédé à Bruxelles le sept août mil neuf cent quarante-trois, sans laisser d'héritiers à réserve, descendants ni ascendants, mais après avoir aux termes de son testament olographé en date du vingt-deux mai mil neuf cent trente-sept déposé au rang des minutes du Notaire TIMMERMANS à Woluwé-Saint-Lambert suivant acte de dépôt en date du vingt-six août mil neuf cent quarante-trois, en vertu d'une ordonnance de Monsieur le Président de la Chambre des vacations du Tribunal de Première Instance à Bruxelles en date du vingt-six août mil neuf cent quarante-trois, institué Madame Mélanie MARCELIS légataire universelle de sa succession.

L'expédition de l'acte de notoriété reçu par le dit Notaire TIMMERMANS en date du treize septembre mil neuf cent quarante-trois et celle de l'ordonnance d'envoi en possession ont été transcrives au premier Bureau des Hypothèques à Bruxelles le vingt-cinq novembre mil neuf cent quarante-trois volume 2.613 numéro 22.

Monsieur Jules CAMPO avait recueilli ces biens dans les successions de ses parents Monsieur Othon-Charles CAMPO et Madame Henriette RAQUEZ en leur vivant propriétaires, décédés respectivement à Domburg (Zélande Pays-Bas) le vingt juillet mil huit cent nonante-neuf et à Bruxelles le vingt-six juin mil neuf cent vingt-six, délaissant pour seul héritier légal et à réserve leur fils Monsieur Jules-Othon-Yvan CAMPO précité.

Monsieur et Madame CAMPO-RAQUEZ en étaient propriétaires, les constructions pour les avoir fait ériger et le terrain pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de la Ville de Bruxelles, aux termes de deux procès-verbaux d'adjudication publique, clôturés l'un par le Notaire Jules HEREMANS, ayant résidé à Bruxelles le dix-huit avril mil huit cent nonante-quatre, transcrit au bureau des Hypothèques à Bruxelles le douze mai suivant, volume 7.085, numéro 18, et l'autre par le Notaire Albert POELAERT, Notaire ayant résidé à Bruxelles le onze septembre mil huit cent nonante-cinq, transcrit au bureau des Hypothèques à Bruxelles le deux octobre suivant volume 7380, numéro 7.

II.- Que la société comparante a démolî les constructions existantes et se propose d'édifier sur cet emplacement un immeuble résidentiel plus amplement décrit ci-après, se composant de deux sous-sols, d'un rez-de-chaussée et de dix étages sur rez-de-chaussée outre l'étage technique.

deuxième feuille
Cet immeuble sera édifié en même temps que l'immeuble résidentiel contigu, propriété de la société anonyme "IMMOBILIERE STOCKELLOISE", et avec lequel il formera un ensemble architectural unique, les deux immeubles comprenant

aux sous-sols et au rez-de-chaussée un certain nombre de communautés gravées de servitudes respectivement au profit de l'un et de l'autre des deux immeubles.

III.- Que l'établissement des plans et la surveillance des travaux de construction ont été confiés à Messieurs Félix DE SAEGER, architecte, à Bruxelles, 31, rue de la Sablonnière, et Ernest HENRY, architecte à Woluwé-Saint-Lambert, 30, avenue de Mars.

IV.- Que la société comparante a décidé dans le but d'opérer la division horizontale de la dite propriété, de placer l'immeuble à construire sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, et de la doter d'un statut immobilier.

Cet exposé fait, la société comparante a déclaré prendre les dispositions suivantes quant à la charte qui régira le complexe immobilier et notamment :

- 1) Quant à la copropriété et l'indivision forcée.
- 2) Quant aux propriétés privatives et personnelles.
- 3) Quant aux règlements général et particulier de l'indivision forcée et de la propriété personnelle.

DECLARATION PREALABLE A DIVISION.

Par conséquent, la comparante Nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer l'emplacement prédicté ainsi que l'immeuble à construire sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée en application de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis du code civil.

Les constructions comprendront des propriétés privatives distinctes placées sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée auxquelles seront rattachées à titre d'accessoires inséparables un certain nombre de quotités dans le terrain et les parties communes; ces quotités sont calculées en dixmillièmes.

Cette division en fonds distincts deviendra effective dès la première vente d'un local privatif à un tiers.

La description qui va suivre est une lecture détaillée des plans dressés par les architectes prénommés.

Cette description n'a rien d'immuuable.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.

CHAPITRE I.- LES PARTIES COMMUNES ET EN INDIVISION FORCEE.

a) Le terrain prédicté d'une contenance d'après mesure de six ares septante centiares.

b) Les constructions, savoir :

DEUXIEME SOUS-SOL.

L'aire de manœuvre du parking, les dégagements et rampes du parking, les tanks à mazout enfouis, les trémies des



M 703698

deux ascenseurs et les deux ascenseurs, la cage d'escalier et l'escalier menant au premier sous-sol, ainsi que la partie indivise du local avec chaufferie et sa cheminée.

PREMIER SOUS-SOL.

Le local des compteurs à gaz, les trémies des deux ascenseurs et les deux ascenseurs, la cage d'escalier et l'escalier, l'aire de manoeuvre du parking, les dégagements et les rampes du parking.

REZ-DE-CHAUSSEE.

La partie indivise du perron et de l'entrée, les zones vertes en façade à rue, le hall, le local des boîtes aux lettres, les deux ascenseurs et leurs trémies, les deux escaliers et les cages d'escalier, partie du local des compteurs d'électricité, les dégagements, l'aire de manoeuvre et les rampes du parking ainsi que la sortie du parking à gauche de l'immeuble à front du square Ambiorix, un local vide-poubelles et partie indivise d'un autre local vide-poubelles, ainsi qu'un emplacement contigu aux locaux commerciaux du rez-de-chaussée avec escalier y conduisant, dont la jouissance est réservée aux locaux à usage commercial ou professionnel du rez-de-chaussée.

PREMIER AU DIXIEME ETAGE.

Le palier, les deux escaliers et les cages d'escaliers, les deux ascenseurs et les trémies des ascenseurs, les terrasses et plate-formes, les balcons, les issues de secours, ainsi qu'au premier étage, le jardin formant la toiture du parking du rez-de-chaussée.

PLATE-FORME TOITURES.

La plate-forme toiture au-dessus du onzième étage, les souches des cheminées, des gaines d'aération et de ventilation.

Ensuite et sur toute la hauteur du bâtiment, les gaines de ventilation, d'aération, de vides-poubelles et des issues de secours, les tuyauteries servant à la descente des eaux de pluie et aux services sanitaires de l'immeuble, les conduites des cheminées.

CHAPITRE II.- LES PARTIES PRIVATIVES ET PERSONNELLES.
DEUXIEME SOUS-SOL.

1.- Les caves numérotées 1 à 15 (un à quinze), constituant des biens dépendant des appartements privatifs et ne comprenant pas de quotités dans les parties communes.

2.- Les emplacements pour voitures numérotés de 1 E à 24 E, comprenant chacun :

- en propriété privative et personnelle : l'emplacement proprement dit.

- en copropriété et indivision forcée :

a) les emplacements numérotés 1 E, 2 E et 4 E; chacun douze/dixmillièmes des parties communes, soit ensemble

Janneke Julliet

3

trente-six/dixmillièmes des parties communes dont le terrain 36/10.000

b) les emplacements numérotés 3 E et 17 E, chacun quatorze/dix-millièmes des parties communes, soit ensemble vingt-huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain 28/10.000

c) les emplacements numérotés 5 E à 13 E, 15 E, 16 E et 18 E à 21 E : chacun dix-neuf/dixmillièmes des parties communes, soit ensemble deux cent quatre-vingt-cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain 285/10.000

d) l'emplacement numéroté 14 E : quinze/dixmillièmes des parties communes dont le terrain 15/10.000

e) l'emplacement numéroté 22 E : neuf/dixmillièmes des parties communes dont le terrain 9/10.000

f) l'emplacement numéroté 23 E : huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain 8/10.000

g) l'emplacement numéroté 24 E : dix/dixmillièmes des parties communes dont le terrain 10/10.000

Soit ensemble pour le deuxième sous-sol : trois cent nonante-et-un/dixmillièmes des parties communes dont le terrain 391/10.000 391/10.000

PREMIER SOUS-SOL.

1.- Les emplacements pour voitures numérotés de 1 E à 19 E, comprenant chacun :

- en propriété privative et personnelle : l'emplacement proprement dit.

- en copropriété et indivision forcée :

a) Les emplacements numérotés de 1 E à 10 E et 13 E à 17 E : chacun dix-neuf/dixmillièmes des parties communes, soit ensemble deux cent quatre-vingt-cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain 285/10.000



M703701

| | |
|--|------------|
| b) l'emplacement numéroté 11 E : quinze/dixmillièmes des parties communes dont le ter- rain | 15/10.000 |
| c) l'emplacement numéroté 12 E : quatorze/dixmillièmes des parties communes dont le terrain | 14/10.000 |
| d) l'emplacement numéroté 18 E : huit/dixmillièmes des parties communes dont le ter- rain | 8/10.000 |
| e) l'emplacement numéroté 19 E : neuf/dixmillièmes des parties communes dont le ter- rain | 9/10.000 |
| 2.- Les locaux à usage com- mercial ou professionnel, sis à front du Square Ambiorix à gau- che du bâtiment en regardant l'immeuble de la rue, avec esca- lier privatif menant vers les locaux à même usage du rez-de- chaussée, comprenant en proprié- té privative et personnelle les locaux proprement dits et en co- propriété et indivision forcée les cent dix-huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain | 118/10.000 |
| Soit ensemble pour le pre- mier sous-sol : quatre cent qua- rante-neuf/dixmillièmes des par- ties communes dont le terrain | 449/10.000 |
| REZ-DE-CHAUSSEE. | 449/10.000 |
| 1.- Trente-cinq caves numé- rotées de 1 à 35 (un à trente- cinq) constituant des biens dé- pendant des appartements priva- tifs et ne comprenant pas de quotités dans les parties commu- nes. | |
| 2.- Quatre emplacements pour voitures numérotés de 1 E à 4 E comportant chacun : | |
| - <u>en propriété privative</u> <u>et personnelle</u> : l'emplacement proprement dit. | |

Quatrième feuillet

7 7
2

- en copropriété et indivision
forcée :

a) Les emplacements numérotés 1 E et 2 E : chacun dix-neuf/dixmillièmes des parties communes, soit ensemble trente-huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain 38/10.000

b) L'emplacement numéroté 3 E : huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain 8/10.000

c) L'emplacement numéroté 4 E : neuf/dixmillièmes des parties communes dont le terrain 9/10.000

3.- Les locaux à usage commercial ou professionnel, sis à front du Square Ambiorix à gauche du bâtiment en regardant l'immeuble de la rue, avec escalier privatif menant aux locaux du premier sous-sol, lesquels comprennent :

- en propriété privative et exclusive : les locaux proprement dits.

- en copropriété et indivision
forcée : les quatre cent trente-cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain 435/10.000

A ces locaux est rattachée la jouissance de l'emplacement qui est contigu aux dits locaux, à front du square Amiorix avec l'escalier d'accès.

Soit ensemble pour le rez-de-chaussée quatre cent nonante/dixmillièmes des parties communes dont le terrain

490/10.000 490/10.000

PREMIER A DIXIEME ETAGE (étage type).

Chacun de ces étages se compose de quatre appartements dénommés A, B, C et D situés de gauche à droite en regardant l'immeuble de la rue, l'appartement A se trouvant à front du Square Ambiorix, l'appartement B se trouvant au coin des Squares Ambiorix et Marguerite et les appar-



M 703700

tements C et D se trouvant à front du Square Marguerite.

Ces appartements comprenant chacun :

- en propriété privative et personnelle : les pièces proprement dites de l'appartement.

- en copropriété et indivision forcée : le nombre suivant de dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain :

- l'appartement du type A : deux cent soixante-neuf/dixmillièmes

269/10.000

- l'appartement du type B : cent nonante/dixmillièmes

190/10.000

- l'appartement du type C : cent soixante-neuf/dixmillièmes

169/10.000

- l'appartement du type D : cent nonante-quatre/dixmillièmes

194/10.000

Soit ensemble par étage : huit cent vingt-deux/dixmillièmes

822/10.000

Au total pour les dix étages : huit mille deux cent vingt/dixmillièmes

8.220/10.000

8.220/10.000

ONZIEME ETAGE (étage technique).

- Le onzième étage se compose de deux appartements dénommés N et P, situés de gauche à droite en regardant l'immeuble de la rue et comprenant chacun :

- en propriété privative et personnelle : les pièces proprement dites de l'appartement.

- en copropriété et indivision forcée :

- l'appartement du type N : deux cent septante-sept/dixmillièmes des parties communes dont le terrain

277/10.000

- l'appartement du type P : cent septante-trois/dixmillièmes des parties communes dont le terrain

173/10.000

cinquième feuillet

1/3

Soit ensemble pour le onzième étage : quatre cent cinquante/dixmillièmes des parties communes dont le terrain 450/10.000 450/10.000 Au total pour l'ensemble de l'immeuble : dix mille/dixmillièmes 10.000/10.000

CHARTE DE L'IMMEUBLE.

Dans le but de régler cette division de la propriété les représentants de la société comparante ont établi en date de ce jour un règlement général de copropriété qui détermine les parties communes et les propriétés privatives, règle l'administration de l'immeuble, la répartition des charges et recettes, les réparations et travaux, l'assurance, l'occupation de l'immeuble et son éventuelle reconstruction.

Les représentants de la société comparante Nous ont à présentement remis pour être annexés aux présentes :

- A) Le règlement général de copropriété - annexe I - une pièce.
- B) Les plans de construction dressés par les architectes prénommés - annexe II - huit pièces. ~~Sept pièces~~
- 1) Le plan du deuxième sous-sol.
 - 2) Le plan du premier sous-sol.
 - 3) Le plan du rez-de-chaussée.
 - 4) Le plan de l'étage type (du premier au dixième).
 - 5) Le plan du onzième étage (étage technique)
 - 6) Le plan de la façade à rue.
 - 7) Le plan de la façade postérieure.
 - 7) La coupe transversale.

Ces divers documents signés "ne varietur" par les représentants de la société comparante demeureront ci-annexés après avoir été revêtus de la mention d'annexe et paraphés par le Notaire soussigné.

Ils forment avec le présent acte la charte de l'immeuble à laquelle viendront s'ajouter ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs du règlement général de copropriété et les décisions de l'assemblée générale.

Les obligations de la charte ont le caractère d'obligations réelles grevant les locaux privatifs eux-mêmes en quelques mains qu'ils passent et opposables à tous par la transcription à la conservation des Hypothèques.

Les représentants de la société comparante Nous ont à déclaré reconnaître leur signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions et conventions que

ceux-ci renferment voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici intégralement reproduites.

Et d'un même contexte, la société comparante Nous a enfin requis d'acter authentiquement comme suit, les déclarations et conventions suivantes :

S 1.- CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES.

A.- SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE.

La construction de l'immeuble peut amener l'existence d'un état de choses, entre les divers fonds privatifs qui le composent, qui eut constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers : elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

Des vues qui pourraient exister d'un appartement sur l'autre.

Des communautés de descente d'eaux pluviales ou résiduaires d'égoûts, et caetera.

Du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antennes et caetera).

Et de façon générale de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révèleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction du bâtiment ou encore l'usage des lieux.

B.- SERVITUDES A CHARGE ET AU PROFIT DE L'IMMEUBLE VOISIN, SIS SQUARE MARGUERITE 3, 4 et 5, ET RUE VAN CAMPENHOUT, 2 et 4.

Ainsi qu'il est dit en l'exposé préalable, l'immeuble objet des présentes formera un ensemble architectural ~~uni~~ que avec l'immeuble contigu à édifier sur le terrain ci-après décrit, propriété de la société anonyme "IMMOBILIERE STOCKELLOISE", ayant son siège à Woluwé-Saint-Pierre, rue Konkel, 3.

(Ville de Bruxelles : Un terrain à bâtir, sis à front du Square Marguerite numéros 3, 4 et 5 et de la rue Van Campenhout, numéros 2 et 4, cadastré ou l'ayant été section sixième, numéros 64/Y/2, 64/S/3, 64/S/6 et 64/C/2, d'une superficie d'après titres de sept ares douze centiares cinquante-sept décimilliares.

Les servitudes établies sub A, sont également stipulées au profit de l'immeuble précédent, propriété de la société anonyme "IMMOBILIERE STOCKELLOISE".

L'acte de base régissant ce dernier immeuble, reçu par le Notaire Guy MOURLON BEERNAERT à Bruxelles, le ~~dix juillet~~
~~mil neuf cent soixante neuf~~ contient notamment les dispositions ci-après textuellement reproduites :

" CONSTITUTION DE SERVITUDES."

" La société comparante déclare constituer, à titre de servitude perpétuelle, au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont l'immeuble est constitué, le passage de toutes canalisations, de gaines et conduits de cheminées nécessaires à l'exécution et aux achèvements des locaux supérieurs et inférieurs.

" La même servitude est stipulée au profit du fonds voisin étant l'immeuble à construire et situé, 1 - 2, Square Marguerite et 21 - 22, Square Ambiorix, appartenant à la société de personnes à responsabilité limitée "LES ENTREPRISES ENGLEBERT FRERES", à Anderlecht.

" L'immeuble dont il est question au présent acte, comprendra une installation en chauffage central et sa cheminée, une cabine à haute tension, des locaux pour les compteurs de gaz et d'électricité, gaines de ventilation, une conciergerie, lanterneau, une entrée, un local pour boîtes aux lettres, un local pour voitures d'enfants, des jardins, jardinier et parterres de fleurs, un drive-in et ses portillons, entrée avec ses portes d'accès ainsi qu'aires de parkings au rez-de-chaussée, premier et second sous-sols, rampes avec entrée par la rue Van Campenhout et sortie par le Square Ambiorix, communs avec l'immeuble sis 1 - 2, Square Marguerite et 21 - 22, Square Ambiorix.

" Ce dernier immeuble fera l'objet d'un acte de base à recevoir par Maître Albert SNYERS d'ATTENHOVEN, Notaire résidant à Bruxelles.

" Il résulte la nécessité de créer à charge et au profit réciproques de chacun des deux immeubles, une série de servitudes actives et passives conçues comme suit :

" I.- SERVITUDES PASSIVES.

" La société comparante déclare constituer, à charge des parties communes du bien prédict et cc, au profit des parties communes de l'immeuble à appartements à construire par la dite société de personnes à responsabilité limitée "LES ENTREPRISES ENGLEBERT FRERES", sur le terrain sis 1 - 2, Square Marguerite et 21 - 22, Square Ambiorix, les servitudes suivantes :

" La société comparante constitue par les présentes, une servitude d'usage et/ou de passage perpétuelle et gratuite à charge des parties communes suivantes : les locaux pour les compteurs de gaz et d'électricité, l'emplacement pour cables téléphon, la cabine à haute ten-

" sion, les locaux pour voitures d'enfants, la conciergerie, " les jardin et jardinet et la rampe d'accès situés à front " de la rue Van Campenhout ainsi que les parties de l'ins- " tallation de chauffage, la chaufferie et sa cheminée, lo- " cal vide-poubelles, gaines de ventilation, lanternau, " entrée avec ses portes d'accès, drive-in avec ses portil- " lons, parterre de fleurs, aires de parkings au rez-de- " chaussée, premier et second sous-sols se trouvant sur " l'assiette du terrain lui appartenant et ce, au profit " des parties communes de l'immeuble à construire, 1 - 2, " Square Marguerite et 21 - 22, Square Ambiorix.

" La société comparante constitue, en outre, une servi- " tude gratuite et perpétuelle de passage pour des " voitures ou tous autres moyens de locomotion et de passa- " ge à pied par les rampes d'accès aux garages et l'entrée " de l'immeuble, sans restriction de jour et heure, au pro- " fit de l'immeuble à construire 1 - 2, Square Marguerite, " et 21 - 22, Square Ambiorix.

" La société comparante constitue enfin une servitude " gratuite et perpétuelle consistant en placement dans les " sous-sols de l'immeuble prédicté et au profit de l'im- " meuble sis 1 - 2, Square Marguerite et 21 - 22, Square " Ambiorix, de compteurs et canalisations d'eau, de gaz, " d'électricité, de chauffage, de haute tension ou partie " de ceux-ci desservant le fonds bénéficiaire ci-avant visé.

" L'accès des compteurs et canalisations pourra se fai- " re sans restriction de jour et d'heure et par toute per- " sonne déléguée par les propriétaires ou leur représentant " du fonds bénéficiaire.

" Aucune restriction ne pourra être apportée à ces ser- " vitudes.

" II. - SERVITUDES ACTIVES.

" Les parties communes du bien prédicté bénéficieront " à charge des parties communes du bien sis 1 - 2, Square " Marguerite et 21 - 22, Square Ambiorix, des servitudes " suivantes, savoir :

" - une servitude d'usage et/ou de passage perpétuelle " et gratuite et ce, à charge des parties communes suivan- " tes de l'immeuble sis 1 - 2, Square Marguerite et 21 - 22, " Square Ambiorix : les locaux pour les compteurs de gaz " et d'électricité, le local pour boites aux lettres, le " jardin et la rampe de sortie située à front du Square " Ambiorix, ainsi que les parties de l'installation de " chauffage, (la chaufferie et sa cheminée), le local vide- " poubelles, le réservoir à mazout, gaine de ventilation, " lanternau, entrée avec ses portes d'accès, drive-in avec " ses portillons, parterre de fleurs, aires de parkings au " rez-de-chaussée, premier et second sous-sols se trouvant " sur l'assiette du terrain de l'immeuble à construire,

" 1 - 2, Square Marguerite, 21 - 22, Square Ambiorix.

" - une servitude gratuite et perpétuelle de passage
" pour des voitures ou tous autres moyens de locomotion
" et de passage à pied par les rampes d'accès aux garages
" et l'entrée de l'immeuble, sans restriction de jour et
" d'heure au profit de l'immeuble prédicté.

" - une servitude gratuite et perpétuelle consistant
" en placement dans les sous-sols de l'immeuble à cons-
" truire 1 - 2, Square Marguerite et 21 - 22, Square Ambio-
" rix et ce, au profit de l'immeuble prédicté, de compteurs
" et canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauff-
" age ou partie de ceux-ci, desservant le fonds bénéfi-
" ciaire ci-avant visé.

" L'accès des compteurs et canalisations pourra se
" faire sans restriction de jour et d'heure et par toute
" personne déléguée par les copropriétaires du leur repré-
" sentant du fonds bénéficiaire.

" Aucune restriction ne pourra être apportée à ces ser-
" vitudes.

" Toutes les parties grevées ou avantagées des servi-
" tudes ci-avant visées seront entretenues comme charges
" communes aux deux immeubles dans les proportions suivan-
" tes : cinquante francs septante-et-un centimes pour cent
" pour l'immeuble à ériger par la société anonyme "IMMOBI-
" LIERE STOCKELLOISE", et quarante-neuf francs vingt-neuf
" centimes pour cent pour l'immeuble à ériger par la so-
" ciété de personnes à responsabilité limitée "LES ENTRE-
" PRISES ENGLEBERT & FRERES".

" Les deux immeubles interviendront donc chacun au pro-
" rata de ces dites quotités dans toutes les charges géné-
" ralement quelconques, les frais d'entretien et de consom-
" mation (eau-gaz-électricité) les petites et grandes ré-
" parations des éléments mis en commun par les servitudes
" présentement constituées, quelle que soit la répartition
" interne déterminée par l'acte de base de chaque immeuble".

Etant fait toutefois observer que la société comparante
est intervenue à l'acte de base précédent du Notaire
MOURLON BEERNAERT du ~~du 7 juillet mil huit cent soixante neuf~~
pour accepter les servitudes constituées au profit des par-
ties communes de l'immeuble à ériger 21 - 22, Square Ambio-
rix et 1 et 2, Square Marguerite.

En outre, la dite société a déclaré par l'organe de ~~ses~~
ses représentants, constituer au profit des parties commu-
nes de l'immeuble à ériger par la société anonyme "IMMOBI-
LIERE STOCKELLOISE", les servitudes qui sont reprises sous
le II. Servitudes actives, à l'acte de base précédent du No-
taire MOURLON BEERNAERT.

Les acquéreurs de locaux privatifs dans l'immeuble objet
des présentes seront subrogés purement et simplement dans
tous les droits et obligations résultant pour la société
comparante des dispositions ci-avant reproduites.

Et est ici intervenue :

La société anonyme "IMMOBILIERE STOCKELLOISE" ayant son siège social à Woluwé-Saint-Pierre, 3, rue Konkel.

Constituée suivant acte reçu par Maître Michel HERINCKX, Notaire à Bruxelles, le vingt-huit septembre mil neuf cent soixante-quatre, publié aux annexes au Moniteur Belge du sept octobre mil neuf cent soixante-quatre, sous le numéro 30.080.

Dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu, suivant acte reçu par Maître Guy MOURLON BEERNAERT, Notaire à Bruxelles, le vingt-sept juin mil neuf cent soixante-huit, publié aux annexes au Moniteur Belge du treize juillet mil neuf cent soixante-huit, sous le numéro 2053-8.

Ici représentée par ~~deux administrateurs agissant en vertu de l'article vingt des statuts sociaux~~ :

1. Monsieur Edouard DEMEURE, administrateur de sociétés, demeurant à Woluwé-Saint-Pierre, 3, rue Konkel.

2. Monsieur André DEMEURE, administrateur de société, demeurant à Lasne-Chapelle-Saint-Lambert, 12, rue du Mouchoir.

Laquelle déclare accepter les dites servitudes constituées au profit des parties communes de l'immeuble à construire 3, 4, 5, Square Marguerite et 2 - 4, rue Van Campenhout.

C. -- CONDITIONS SPECIALES REPRISES DES TITRES DE PROPRIÉTÉ ANTERIEURS.

Les cahiers de charges préalables aux procès-verbaux d'adjudications publiques du onze septembre mil huit cent nonante-cinq reçu par le Notaire POELAERT, et du dix-huit avril mil huit cent nonante-quatre, reçu par le Notaire HEREMANS, dont question en l'origine de propriété, contiennent les stipulations suivantes, ici textuellement reproduites :

" Les acquéreurs des lots I, 4 et 5 auront l'obligation d'établir à front du Square un jardinot clôturé par un grillage conforme au modèle adopté par l'administration communale..."

" La vente est faite, aux clauses et conditions du cahier des charges pour la vente des immeubles de la Ville de Bruxelles, arrêté en séance du Conseil communal de Bruxelles, le vingt-neuf mars mil huit cent quatre-vingt-six, approuvé par la Députation Permanente du Conseil Provincial du Brabant le quatorze avril suivant ..."

" Lequel cahier des charges stipule notamment :

" Article 3 : Les lots se limitent sur les lignes séparatives indiquées au plan 4. Les acquéreurs de terrain devront établir à frais communs sur les dites lignes séparatives des murs mitoyens, suivant les coutumes de Bruxelles qui déterminent l'étendue des mitoyennetés entre les bâtiments et autres bâtiments, cours et jardins.

" Article 5 : Les acquéreurs ne pourront exiger de la Ville le paiement de la mitoyenneté des murs à établir du côté des terrains non encore alienés par la Ville, mais ils pourront éventuellement exercer leurs recours contre les acquéreurs de ces terrains.

" Article 6 : Toutes les difficultés relatives à des mitoyennetés qui viendraient à naître soit entre des acquéreurs, soit entre des acquéreurs et des propriétaires voisins devront être vidées sans l'intervention de la Ville de Bruxelles et sans aucun recours contre elle.

" Les mitoyennetés dues à la Ville seront payées immédiatement après l'approbation des plans de bâtisses.

" Article 7 : Les acquéreurs ne pourront se prévaloir de la destination du père de famille comme titre de servitude à moins que le contraire ne résulte des stipulations de l'acte.

" Article 8 : Les égoûts et autres conduites souterraines passant d'un lot sur un autre seront supprimés à moins qu'ils ne constituent des servitudes en faveur des tiers.

" Article 9 : L'acquéreur d'un terrain devra conserver à perpétuité non bâti au moins le cinquième de la superficie totale du terrain.

" Article 10 : Les biens devront être perpétuellement desservis par des abonnements aux eaux à raison d'un abonnement au moins par maison".

" Article 11 : Les acquéreurs des terrains s'engagent par le seul fait de la vente à élever sur la façade des constructions à front de rue dont la hauteur est déterminée par le règlement sur les bâtisses. Ces constructions devront être sous toit dans les deux ans de la vente.

" Toutefois pour des constructions d'un caractère monumental ou d'une importance plus grande qu'une maison ordinaire à trois étages le collège pourra, sur l'inspection des plans, déterminer un délai plus long et en rapport avec la bâtisse projetée."

Les acquéreurs de locaux privatifs dans l'immeuble, objet des présentes seront subrogés purement et simplement dans tous les droits et obligations résultant pour la société comparante des dispositions ci-avant reproduites, sans l'intervention de cette dernière ni recours contre elle, et pour autant que ces dispositions soient encore d'application.

§ 2.- MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE.

Les représentants de la société comparante déclarent réservé à son profit exclusif le droit :

1.- de changer seule les quotités respectives dans les parties communes, des appartements et autres locaux mais seulement pour les parties privatives du complexe dont elle reste propriétaire.

La composition des parties privatives et des parties communes n'a pour le surplus rien de définitif; elle pourra être modifiée même en cours de construction par la société comparante sans le concours des copropriétaires de l'immeuble pour les locaux dont elle reste propriétaire, en exécution du cahier des charges régissant la vente, des règlements des autorités compétentes, ou même dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière de l'immeuble.

Si, faisant usage de cette faculté, la société comparante rendait commune une partie privative, les quotités indivises y afférentes seraient réparties entre d'autres locaux privatifs dont la dite société resterait propriétaire, au gré de cette dernière.

2.- de réunir deux ou plusieurs appartements pour n'en faire qu'un seul appartement, de transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement à un autre, de diviser un appartement pour en faire des flats, et d'une façon générale de modifier la configuration des appartements telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

Si la société comparante fait usage de cette faculté, l'ensemble des quotités attribuées aux différents locaux de l'étage ainsi modifié devra toujours coïncider avec le montant global des quotités attribuées aux termes du présent acte à l'étage tout entier.

3.- de réunir deux ou plusieurs caves et de rendre privatives les parties communes devenues sans utilité par le fait de cette réunion.

4.- de rendre privatifs les paliers d'étages à certains niveaux.

5.- d'aménager tout ou partie des plates-formes et toitures en terrasses dont la jouissance privative et exclusive pourra être rattachée à un ou plusieurs appartements déterminés.

6.- de créer des servitudes complémentaires au profit ou à charge de l'immeuble voisin, sis Square Marguerite 3, 4 et 5, et rue Van Compahout, 2 et 4, propriété de la société anonyme "IMMOBILIERE STOCKELLOISE".

S 3.- CABINE ELECTRIQUE.

La société comparante est habilitée à poursuivre avec les régies ou sociétés distributrices intéressées, la mise au point d'un contrat de fourniture du courant électrique pour l'immeuble.

Ce contrat sera souscrit aux conditions d'usage, soit par la mise à disposition, soit par la vente, soit par la location d'un local dans l'immeuble, destiné à recevoir les installations nécessaires à la distribution du courant.

La superficie nécessaire à l'aménagement de ce local pourra, le cas échéant, être prise sur un local commun ou même sur un local privatif en exécution de la faculté que la comparante s'est réservée au & 2, alinéa 1 ci-avant.

S 4.- MITOYENNETES.

Les murs pignons et de clôture vers les propriétés voisines sont mitoyens. La société comparante se réserve à son profit exclusif, le prix de vente éventuel de tout ou partie de ces mitoyennetés qu'elle pourra percevoir sur sa seule quittance, sans intervention des copropriétaires de l'immeuble.

Si jamais l'intervention de ces copropriétaires était nécessaire pour permettre à la société comparante de toucher le prix de cette mitoyenneté, cette intervention sera fournie par les intéressés gracieusement et à première demande.

Il est également prévu que la société comparante pourra, le cas échéant, utiliser cette mitoyenneté pour elle-même, ou pour des tiers de son choix sans devoir de ce chef quoi que ce soit aux copropriétaires de l'immeuble.

Les droits que la société se réserve n'entraînent pour elle aucune obligation de protection ou d'entretien ni de responsabilité pour les murs prémentionnés qui demeureront au contraire aux risques, charges et périls des copropriétaires de l'immeuble.

& 5.- MANDAT.

La société comparante est habilitée à signer seule les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elle s'est réservés en vertu des dispositions reprises sous les paragraphes 2, 3 et 4 ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires de l'immeuble était nécessaire, ceux-ci devront apporter leur concours à ces actes gracieusement et à première demande.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable à la société comparante de les représenter à la signature de ces actes.

DENOMINATION DU COMPLEXE.

La société comparante déclare doter le complexe immobilier à ériger sur les emplacements prédécrits de la dénomination "RESIDENCE DES SQUARES".

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présents, la société comparante, représentée comme dit est, déclare faire élection de domicile en son siège social susindiqué.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

Et lecture faite, les représentants de la société comparante ont signé avec Nous, Notaire, ~~deux~~ que c'est à savoir

§ 6 Receiptoy
la réception des parts
communes sera faite
par un délégué des
copropriétaires désigné
par le conseil de
l'assemblée
la réception des parts
privées sera faite
par l'acquéreur et en
avant l'entrée en
possession. L'entier
cautionne volont
échappant et de
tous foyers ayant
la réception des clés

apres le remise du registre
quatre notes quatre
chiffres et deux lignes.
et quinze lettres.

374

Geur

Bruxelles le 11 mars,

Enregis le 10 juillet 1966
à Schenckendieck le 18 JUILLET 1966
Vol. 54 fol. 23 case 10
Doss cent cinquante francs
(150.-F).


Dossy



A N N E X E I.

RESIDENCE DES SQUARES

Immeubles sis à Bruxelles,
Square Ambiorix, 21-22; Square Marguerite 1-2.
et rue Van Campenhout, 2-4; Square Marguerite, 3, 4, 5.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE I. - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE 1.-

Conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété (article 577 bis du Code Civil) le statut de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur sont définis et arrêtés ainsi qu'il suit, l'ensemble de ces conventions formant le règlement de copropriété.

ARTICLE 2.-

Le statut de l'immeuble règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction du tout ou d'une partie de l'immeuble.

Les obligations qu'il édicte sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires, ce statut réel sera d'ailleurs transcrit.

ARTICLE 3.-

Le règlement d'ordre intérieur fixe les limites de la jouissance des copropriétaires et règle les détails de la vie en commun. Ce règlement est applicable également à l'immeuble voisin à construire par la société anonyme "IMMOBILIERE STOCKELLOISE", les deux immeubles étant dénommés dans le présent règlement de copropriété "L'IMMEUBLE" et formant ensemble la "RESIDENCE DES SQUARES".

CHAPITRE II.- STATUT DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 4.-

L'immeuble comprend des parties privatives qui font l'objet d'une propriété exclusive et personnelle et des parties communes qui sont rattachées à titre d'accessoires inséparables et dans une proportion déterminée aux parties privatives.

ARTICLE 5.-

Les parties privatives comprennent les appartements et leur cave, les locaux à usage commercial ou professionnel ainsi que les emplacements pour voitures; elles pourront être communément désignées par le terme "appartement" dans le présent règlement.

Les parties communes sont divisées en dix millièmes attribués aux parties privatives, et ce pour chacun des deux immeubles précités.

Ces parties privatives et communes sont déterminées dans l'acte dénommé "Acte de base" reçu ce jourd'hui par Maître Albert SNYERS d'ATTENHOVEN, Notaire à Bruxelles et opérant la division juridique de l'immeuble sis à Bruxelles square Ambiorix 21-22 et square Marguerite 1-2.

Un autre acte de base relatif à l'immeuble sis à Bruxelles

134

2.

2-4 rue Van Campenhout et 3,4,5 Square Marguerite a été reçu ce jour par le Notaire MOURLON BEERNAERT à Bruxelles.

Le présent règlement général de copropriété est destiné à être annexé à ces actes de base pour faire corps avec eux.

ARTICLE 6.-

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux locaux, suivant un mode de répartition forfaitaire et immuable. Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives par amélioration, embellissements ou autrement. Les parties communes ne pourront jamais vu leur indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué ci-après dans la section " Assurances ".

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment :
Le terrain dans toute sa superficie;

Les murs de clôture et de refend, l'armature en béton de l'immeuble comprenant poteaux, poutres, hourdis, chape sur hourdis, toitures, y compris les toitures des emplacements de parkings, les ornements extérieurs des façades, fenêtres, balustrades, appuis de fenêtres (à l'exclusion des garde-corps volets et persiennes) et cheminées, les canalisations et conduites de toute nature : eau, gaz, électricité, tout à l'égoût, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements, des locaux dépendant des appartements et leur cave, et des garages, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces locaux.

Il est fait remarquer cependant que les architectes et l'ingénieur en béton auront le droit de modifier, si nécessaire pour la construction, les dimensions des poutres, colonnes, linteaux.

Les terrasses et balcons des étages sont en principe choses communes dont la jouissance privative et exclusive est rattachée aux locaux qu'elles desservent. L'entretien des hourdis et de l'étanchéité des terrasses incombe aux copropriétaires; l'entretien du revêtement à celui qui en a la jouissance. De même est chose commune l'emplacement contigu aux locaux à usage commercial et professionnel du rez-de-chaussée, avec l'escalier y conduisant, le dit emplacement sis à front du Square Ambiorix; la jouissance privative et exclusive de cet emplacement est toutefois rattachée aux locaux privatifs qu'il dessert, au propriétaire desquels en incombe l'entretien.

ARTICLE 7.-

Les choses communes ne pourront pas être aliénées, gérées de droits réels ou saisies, qu'avec les appartements et leur cave ou avec des emplacements de parkings dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

34

L'hypothèque et tout droit réel sur un local privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

ARTICLE 8.-

Chaque propriété privative comportera les parties constitutives du local privatif, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher ou le parquet ou autre revêtement, les cloisons intérieures, avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements, caves et garages, les fenêtres sur rue ou sur cour, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements ainsi que des caves et garages, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, ainsi que des caves et des garages et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à l'usage exclusif desdits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, etc....).

ARTICLE 9.-

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par le présent contrat et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, 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, avec l'autorisation préalable et sous la surveillance d'un des architectes de l'immeuble.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes qui puisse compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble, sauf à se conformer à l'article suivant.

ARTICLE 10.-

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 des architectes auteurs des plans de l'immeuble.

Les honoraires dus à ces derniers seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

11
12
13

ARTICLE II.-

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 la majorité des trois/quarts des voix et avec l'accord d'un des architectes auteurs des plans.

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

ARTICLE I2.-

Les propriétaires ou occupants pourront établir des volets ou persiennes, ils devront être de modèle agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires ou occupants pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil ou de télévision et en user suivant les règlements de police.

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée "ENGLEBERT FRERES" et la Société Anonyme "IMMOBILIERE STOCKELLOISE" se proposent d'installer sur la toiture de l'immeuble une antenne collective pour la télévision et la radio.

La participation aux frais de cette installation sera obligatoire pour chaque copropriétaire. Cette participation sera supportée à part égale par chaque appartement à l'exclusion des seuls propriétaires d'emplacement de parking.

Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires ou occupants respectifs.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

ARTICLE I3.-

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

Les architectes de l'immeuble pourront subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être donnée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

CHAPITRE III.- SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.ARTICLE I4.-

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

34

ARTICLE I5.-

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

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

ARTICLE I6.-

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 fonction.

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

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les copropriétaires possédant au moins vingt cinq pour cent des quotités indivises dans les parties communes 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 I7.-

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

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et de dix jours au plus.

L'assemblée générale à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations seront faites par simples lettres sauf le cas prévus ci-après.

ARTICLE I8.-

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 figurant 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 pourra être pris, en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire.

ARTICLE I9. -

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

h M

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 reçu mandat des copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leurs lieu et place selon les 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; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée.

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, ou par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'un local privatif se trouverait ~~en~~ - partenir à des propriétaires indivis tant majeurs que mineurs ~~et~~ incapables, 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 une 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.

La présence de toute autre personne, quel que soit son titre ou qualité, est strictement interdite, exception faite pour le ou les conseils que le gérant désirerait voir assister à l'assemblée.

ARTICLE 20.-

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 dixmillièmes et, en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

ARTICLE 21.-

Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs et, à défaut de ces derniers, du Président assisté de deux copropriétaires présents ayant le plus grand nombre de quotités.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée. Toutefois cette fonction est réservée au gérant s'il en exprime le désir au moment de l'assemblée ci-avant. Ce bureau porte également le nom de "Conseil de Gérance" dont les attributions seront ci-après précisées.

34

ARTICLE 22.-

Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée exacte par le Président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire et signée par les copropriétaires qui désirent assister à l'assemblée

ARTICLE 23.-

Les résolutions et décisions sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou 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, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité 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 ces délibérations doivent être prises à la majorité des trois/quarts des voix représentant l'entièreté de l'immeuble; en outre les décisions modifiant les répartitions des quotités dans les choses communes et la répartition des charges communes, à l'unanimité des voix.

ARTICLE 24.-

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités.

ARTICLE 25.-

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 la moitié des quotités.

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 quotités représentées, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

ARTICLE 26.-

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial ou dactylographiés sur feuilles volantes et signés par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les copropriétaires qui en font la demande.

34
G

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de la gestion de l'immeuble.

ARTICLE 27.-

Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un gérant; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de dix millièmes en fait les fonctions; en cas d'égalité des droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

La société de responsabilité limitée "ENGLEBERT FRERES" et la Société Anonyme "IMMOBILIERE STOCKELLOISE" se réservent le droit de désigner le premier gérant qui exercera sa mission dans les limites et avec les pouvoirs établis au présent règlement. Après le premier exercice annal, les copropriétaires auront le droit d'élire un nouveau gérant, à la simple majorité des voix.

ARTICLE 28.-

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 au conseil de gérance et le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ses comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission tout en faisant leurs propositions. Le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier aux dates fixées par l'assemblée générale.

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

ARTICLE 29.-

La mission du gérant est salariée.

Le montant de sa rémunération mensuelle sera fixée la première fois par les Sociétés ENGLEBERT FRERES et IMMOBILIERE STOCKELLOISE, et ultérieurement par l'assemblée générale, à la simple majorité des voix.

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

A.- ENTRETIEN ET REPARATIONS.

ARTICLE 30.-

Chacun des copropriétaires contribuera proportionnellement à sa part dans les parties communes, telle qu'elle est fixée dans l'acte de base, ou le cas échéant à l'acte de vente, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes. Il devra verser les provisions fixées par le gérant.

Le conseil de gérance fixe, s'il le juge nécessaire, les sommes à verser par les copropriétaires pour constituer un fonds de réserve qui servira à payer les réparations éventuelles et décide du placement de ce fonds, en attendant qu'il soit utilisé.

A défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de sept pour cent net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si le local privatif du défaillant est donné en location, le gérant a délégation pour toucher directement du locataire le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à la communauté; le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant : il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

D'autre part, si un copropriétaire persistait à ne pas payer la provision réclamée par le gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de gérance, supprimer les services communs généralement quelconques, desservant le local privatif du défaillant.

ARTICLE 31.-

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même, en ce qui concerne les dépenses d'entretien et de réparations relatives aux ascenseurs.

Les seuls propriétaires d'emplacement de parking au rez-de-chaussée, même que les propriétaires des locaux à usage commercial ou professionnel sis au rez-de-chaussée et au premier sous-sol ne contribueront toutefois pas, en tant que tels, à ces dépenses relatives aux ascenseurs.

ARTICLE 32.-

Les frais occasionnés par les réparations et travaux effectués aux choses communes seront supportés par tous les copropriétaires suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans le cas où le présent statut en décide autrement.

ARTICLE 33.-

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

ARTICLE 34.- REPARATIONS URGENTES.-

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

ARTICLE 35.- REPARATIONS NECESSAIRES 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 caractère indispensable des réparations et aussi du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner des travaux de cette catégorie.

34

ARTICLE 36.- REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES
MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.

Ces travaux et réparations devront être demandés par le gérant ou les copropriétaires possédant au moins un/quart dans les quotités des parties communes de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par les copropriétaires, ayant les trois/quarts des voix, votant favorablement pour la proposition soumise à leur délibération. Ces travaux et réparations seront à charge de tous les copropriétaires.

ARTICLE 37.-

Les propriétaires ou occupants devront donner accès par leurs locaux privatifs, sans pouvoir exiger une indemnité, pour toutes les réparations et les nettoyages des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement, sous pli cacheté au gérant, de telle manière que l'on puisse y avoir accès si la chose est nécessaire.

Les propriétaires ou occupants devront supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précédent.

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction de l'immeuble, les copropriétaires qui auraient pris possession de leurs parties privatives avant la finition des dits travaux, devront supporter sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement des parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

Les hommes de métier pourront avoir accès dans les parties où devront s'exécuter des travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront donc, pendant cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

S'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le gérant pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par le gérant.

ARTICLE 38.-

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

3 4 7

Une assurance devra être contractée pour couvrir la responsabilité civile de l'immeuble.

ARTICLE 39.-

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

B.- RECETTES.-

ARTICLE 40.-

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire, dans la proportion de sa part dans les parties communes.

CHAPITRE V. - ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.-

A. - IMMEUBLE.

ARTICLE 41.-

L'assurance, tant des choses privatives, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins des sociétés "Société de Personnes à Responsabilité Limitée ENGLEBERT FRERES" et "Société Anonyme IMMOBILIERE STOCKELLOISE", et ce pour une période de dix ans, contre l'incendie, les explosions, la foudre les dégâts d'électricité, la chute d'avions, détériorations par véhicule, les dégâts de tempête, les bris des vitrages, les dégâts des eaux, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout aux conditions et pour les sommes à déterminer par les dites sociétés.

Après la première période de dix ans, l'assurance sera faite par le gérant aux conditions et par les sommes à déterminer par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.

Toutefois, en vue de diminuer les possibilités de contestations ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires conviennent de renoncer formellement entre eux à leurs droits éventuels à l'exercice d'un recours pour communication d'incendie, né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens s'y trouvant.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter la dite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

L'assurance contractée contre les risques d'incendie prévoira l'assurance gratuite du bâtiment jusqu'à la date de son achèvement.

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

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances

et de signer les documents nécessaires; à défaut de quoi, le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

ARTICLE 42.-

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE 43.-

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des propriétaires ou occupants du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des propriétaires ou occupants, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 44.-

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, 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 en la matière, et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice; leur intervention devra donc être demandée.

ARTICLE 45.-

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 concurrence de cette plus-value.

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

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

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 suivant l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient

3 11
7

pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en faisaient 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 propriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts, nommés par le Tribunal Civil de la situation de l'immeuble sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'ajointre un troisième 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 dans l'acte de base précité.

En cas de destruction totale ou partielle provoquée par une autre cause que l'incendie, les règles ci-dessus seront appliquées et même si aucune indemnité n'était payée, l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix, pourrait décider de la reconstruction de l'immeuble.

ARTICLE 46.-

a) Si des embellissements ont été effectués par des 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, estimaient 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.

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

B.- ACCIDENTS.-

ARTICLE 47.-

Une assurance sera, le cas échéant, contractée par les

34

soins du gérant, contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur que la victime soit un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger de l'immeuble.

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.

Les propriétaires de garages et emplacements de parkings sis au rez-de-chaussée, en tant que tels, de même que les propriétaires des locaux à usage commercial ou professionnel du rez-de-chaussée et du premier sous-sol, ne seront pas tenus de participer à ces primes.

Si les copropriétaires font appel à une ou plusieurs femmes d'ouvrage pour l'entretien des parties communes, il devra être contracté une assurance contre les accidents de travail.

Les premières assurances seront contractées par les constructeurs de l'immeuble ou par leur délégué pour une période de dix ans, ensuite par l'assemblée générale.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant survenir au concierge.

ARTICLE 48.-

MOBILIERS, RISQUES LOCATIFS, RECOURS DES VOISINS.

Chaque copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques communs, ses objets, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

Cette police sera contractée auprès de la Compagnie assurant l'immeuble.

A titre exceptionnel, la gérance pourra autoriser l'assurance auprès d'une autre compagnie, à condition que celle-ci prenne l'engagement envers elle de l'aviser, au moins, de toute cause mettant fin au contrat ou en suspendant les effets.

Elle pourra même dans ce cas, contracter aux frais de l'intéressé une contre-assurance auprès de la compagnie assurant l'immeuble.

ARTICLE 49.-

ASSURANCE RESPONSABILITE.

Une assurance sera contractée par les soins des société anonyme "IMMOBILIÈRE STOCKELLOISE" et société de personnes à responsabilité limitée "LES ENTREPRISES ENGLEBERT FRERES" pour une période de dix ans pour garantir la responsabilité du fait de l'immeuble (article mille trois cent quatre-vingt-six du Code Civil) et ensuite par les soins du gérant.

Cette assurance garantira la responsabilité civile pouvant incomber collectivement aux copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile et, notamment pour tout accident pouvant arriver aux copropriétaires, au personnel, ou

3

provenir de l'état des bâtiments, que la victime soit un des occupants de l'immeuble ou préposé de ceux-ci ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

CHAPITRE VI.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.-
ARTICLE 50.-

Il pourra être arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix (les trois quarts des quotités).

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé "Livre de Gérance" tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Les procès-verbaux de la gérance devront être communiqués à tous les intéressés, copropriétaires, occupants, locataires, usufruitiers et ayants-droit, à leur demande.

ARTICLE 51.-

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

A. ENTRETIEN.-

ARTICLE 52.-

Les travaux de peinture aux façades de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

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

ARTICLE 53.-

Le gérant devra faire ramoner les conduites des cheminées de l'installation du chauffage central toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an.

Il devra en justifier au conseil de gérance. De même les occupants devront faire ramoner les cheminées dépendantes des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera

11/11/11

nécessaire et au moins une fois l'an, pour celles dont ils font usage. Ils devront en justifier au gérant.

B. - ASPECT.-

ARTICLE 54.-

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux façades, fenêtres et balcons, ni enseignes ni réclames, garder à manger, linge et autres objets sauf les placards annonçant la mise en vente ou en location des locaux, qui seront agréés par la gérance. Des rideaux seront placés aux fenêtres des façades à rue. Ils seront de teinte claire, flous, de toute la largeur et la hauteur des fenêtres.

C. - ORDRE INTERIEUR.-

ARTICLE 55.-

Les propriétaires ou leurs occupants ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves.

ARTICLE 56.-

Les parkings peuvent être occupés par leurs propriétaires ou donnés en location.

Sauf autorisation du gérant, les occupants des parkings ne peuvent :

- 1) affecter leurs dits parkings à aucune des destinations autres que celles prévues au présent règlement de copropriété.
- 2) faire sur aucune partie visible de l'extérieur, aucune publicité quelconque (seule est autorisée l'apposition des placards annonçant la mise en location ou vente du parking).
- 3) procéder dans leur emplacement, à aucune exposition en vente publique de véhicules.

Les occupants doivent :

- 1) s'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion anormale d'huile et d'essence, l'évacuation de toute matière huileuse dans les canalisations d'égoûts.
- 2) maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner leur voiture.
- 3) d'une façon générale éviter tout trouble pour les autres occupants des parkings et se conformer en tous points au règlement de police intérieur qui sera édicté par le gérant à cette fin.

Le lavage des voitures est interdit dans les parties communes.

Les portes à rue donnant accès et sortie aux parkings des sous-sols et du rez-de-chaussée, seront ouvertes le matin et fermées le soir par les soins du concierge, à des heures qui seront déterminées par l'assemblée générale. Une clef en sera remise à chacun des propriétaires d'emplacements intéressés.

ARTICLE 57.-

Les parties communes, notamment les entrées, les halls

1
2
3

d'entrée, les halls intérieurs, les escaliers et dégagements devront être maintenues libres en tout temps, en conséquence, il ne pourra jamais y être déposé ou 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 et heures qui seront indiqués par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

Les toitures, parties communes, restent inaccessibles sauf en cas de réparations ou d'entretien.

ARTICLE 58.-

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

ARTICLE 59.-

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles; les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

ARTICLE 60.-

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir des animaux domestiques qu'à titre de tolérance; 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 du trouble.

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

D - MORALITE - TRANQUILLITE.-

ARTICLE 61.-

Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours occuper l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique du "bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal, l'emploi des instruments de musique et des appareils de téléphonie sans fil ou de télévision est autorisé, mais les occupants

3A

qui les font fonctionner, sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'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 sur la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique, et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage général, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage, les appareils sanitaires - ménage et para-médicaux.

ARTICLE 62.-

Les baux consentis par les propriétaires et les usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires, d'occuper 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 seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

ARTICLE 63.-

Les caves rattachées aux appartements 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 et les aliéner entre eux.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local en abattant la cloison qui les sépare, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord d'un architecte du bâtiment.

ARTICLE 64.-

Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de la commune, de la police et de la voirie.

E. - CHAUFFAGE CENTRAL.-

ARTICLE 65.-

L'immeuble est chauffé par une seule chaufferie.

Les frais d'entretien, de réparations et éventuellement renouvellement de la chaudière et de tous les appareils communs

519

de même que la consommation en combustible et énergie seront répartis entre chaque local privatif, à l'exclusion des emplacements de parkings.

Chaque local privatif étant pourvu d'un compteur de chaleur, la répartition de la consommation en combustible et énergie se fera comme suit :

- a) vingt pour cent de ces dépenses sont répartis entre les copropriétaires comme les autres charges communes, suivant le nombre de millièmes possédés par chacun d'eux;
- b) quatre-vingts pour cent, suivant l'index des compteurs de chaleur.

Les propriétaires d'emplacements de parkings et de garages ne participeront pas, en tant que tels, aux dépenses afférentes au chauffage central.

ARTICLE 66.-

SERVICE D'EAU CHAUDE.-

S'il existe dans les locaux privatifs des compteurs d'eau chaude, l'index de ces compteurs sera seul pris en considération pour calculer le coût de la dépense.

S'il n'existe aucun compteur pour l'eau chaude, la répartition se fera suivant le même tableau que celui de répartition des charges résultant du chauffage central.

Le relevé des compteurs de chauffage et d'eau chaude sera fait à la requête du gérant à sa meilleure convenance, par une firme spécialisée et aux frais des copropriétaires.

L'assemblée générale peut à tout moment décider à la simple majorité des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux, ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services (gaz, électricité, eau) autre que celui ci-dessus prévu.

Une modification quant à la répartition des frais des ascenseurs et de chauffage ne pourra être décidée qu'à la majorité des trois/quarts des voix.

F. - SERVICE DES EAUX.-

ARTICLE 67.-

1.- Les abonnements au Service des Eaux, tant pour les parties privatives de la bâtie que pour les parties communes, sont souscrits en commun par les propriétaires.

2.- Le gérant souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

3.- Tous les avis de paiement seront envoyés au Gérant, sauf le cas échéant ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au Service des Eaux.

4.- Chaque année, au mois de décembre, le Gérant fera parvenir au Service des Eaux la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

11
12

5.- Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par les constructeurs de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

G. - ASCENSEURS.-

ARTICLE 68.-

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale à la majorité des voix, cette assemblée établira ainsi un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

H. - DESTINATION DES LOCAUX.-

ARTICLE 69.-

Les appartements des étages sont en principe destinés à l'habitation résidentielle. Ils pourront toutefois également servir à l'exercice d'une profession libérale ou d'un standing analogue à celui des professions libérales, *sauf autant que cette*

Les locaux privatifs du rez-de-chaussée et du premier sous-sol seront affectés à tout usage professionnel ou commercial tel que bureaux, magasins ou agence de banque, sans toutefois qu'il puisse y être exercé aucun commerce ou profession qui pourrait nuire à la tranquillité, à l'hygiène, à la sécurité et au standing de l'immeuble.

ARTICLE 70.-

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, ni dans les escaliers, vestibules et passages, à l'exception toutefois des locaux à usage professionnel ou commercial du rez-de-chaussée; concernant ce local, des réclames et enseignes pourront être apposées aux vitrines et portes.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

A la porte d'entrée de l'immeuble, il sera permis d'établir une plaque de 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 visite, le numéro de l'appartement.

Dans le local réservé aux boîtes aux lettres, chacun disposerà d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres pourra figurer le nom et la profession de son titulaire, ces inscriptions seront d'un modèle conforme admis par l'assemblée.

ARTICLE 71.-

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

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

Si l'exercice d'une profession exigeait semblable dépôt, une autorisation spéciale pourra être délivrée par le conseil de gérance, après l'accord des autorités administratives.

ARTICLE 72.-

En cas de location, le preneur devra faire assurer les locaux qui lui sont donnés en location et les objets mobiliers qui s'y trouvent entreposés, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux et les recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.

Ces assurances devront être contractées auprès d'une compagnie notoirement solvable. Le locataire devra justifier au bailleur, tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles, sur toute réquisition de la part de ce dernier. Les frais et redevances annuels de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

Le locataire renonce, dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants-droit et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels, à tout recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur et les autres copropriétaires et notamment du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurance de cette renonciation en leur enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur.

I. - GERANCE.-ARTICLE 73.-

Le conseil de gérance est composé du Président et de deux assesseurs.

Les deux assesseurs devront nécessairement habiter l'immeuble.

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

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents.

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

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

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du Président de la réunion est prépondérante.

Il est dressé procès-verbal des décisions prises, ce procès-verbal sera signé par les membres présents à la réunion.

ARTICLE 74.-

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central,

17/11/2023

de fixer éventuellement les travaux de 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 75.-

Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, toitures, égouts, canalisations.

ARTICLE 76.-

Le gérant instruit des contestations, relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques, il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra lui-même les mesures conservatoires.

ARTICLE 77.-

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente à chaque propriétaire son compte particulier aux dates fixées par l'assemblée générale.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

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

ARTICLE 78.-

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

J.- CONCIERGERIE.-

ARTICLE 79.-

Il est établi un concierge commun pour l'immeuble.

Le premier concierge sera nommé ~~conjointement~~ par le conseil de gérance des deux immeubles.

La rémunération du concierge sera fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage et notamment :

1.- Tenir en parfait état de propreté les lieux communs et les trottoirs de l'immeuble.

2.- Evacuer les ordures ménagères de l'immeuble.

3.- Surveiller et entretenir l'installation du chauffage central de l'immeuble.

4.- Surveiller l'utilisation et le fonctionnement des ascenseurs dans l'immeuble.

5.- En général, faire tout ce que le gérant lui ordonnera

JP

pour la bonne tenue des parties communes.

Les primes d'assurance, les rémunérations et autres charges provenant de la conciergerie seront à charge des copropriétaires de l'immeuble.

Le concierge aura la disposition des locaux et cave prévus à cet effet; il jouira gratuitement des installations de gaz, d'électricité, de chauffage et de téléphone se trouvant dans les dits locaux.

K.- CHARGES COMMUNES.-

ARTICLE 80.-

De même que les charges d'entretien et de réparations de choses communes dont il cst 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 de l'électricité et de l'eau, pour les choses communes, la consommation d'eau relevée au compteur commun, le salaire du gérant, les frais de bureau, etc... les frais d'éclairage des parties communes et du ventilateur de la chaufferie, les frais d'entretien.

De plus, la société constructrice fera chauffer le bâtiment avant son achèvement aux frais des copropriétaires en vue de permettre à ceux-ci de s'installer dans les locaux sains et asséchés. Il s'agit de la première charge commune.

ARTICLE 81.-

Les frais d'entretien et de réparation des ascenseurs, les frais de consommation de courant de ceux-ci sont également considérés comme charges communes. Toutefois, ainsi qu'il est dit à l'article 31 ci-avant, les seuls propriétaires d'emplacements de parkings sis au rez-de-chaussée, de même que le propriétaire des locaux à usage commercial ou professionnel du rez-de-chaussée et du sous-sol, ne contribueront pas en tant que tels à ces frais.

ARTICLE 82.-

Le copropriétaire sera tenu de sa contribution dans les charges communes quelles qu'elles soient même si son appartement est inoccupé pour une raison quelconque.

ARTICLE 83.-

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

ARTICLE 84.-

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

CHAPITRE VII.- DISPOSITIONS GENERALES.-

ARTICLE 85.-

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un

1
2
3

ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront portées devant l'assemblée générale en degré de conciliation ou à défaut de conciliation soumises à l'arbitrage d'un arbitre à nommer de commun accord ou à défaut d'accord, à nommer à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux/tiers de la totalité des voix (deux/tiers des quotités).

En cas de litige ou de non paiement par un copropriétaire, les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes sont soumises aux tribunaux compétents.

ARTICLE 86.- FRAIS.-

Outre le prix convenu dans l'acte de vente, chacun des acquéreurs de locaux privatifs dans l'immeuble supportera pour participation forfaitaire aux frais du présent acte de base, la somme de deux mille cinq cents francs par appartement et celle de cinq cents francs par emplacement de parking. L'acquéreur de locaux à usage commercial ou professionnel supportera une participation forfaitaire de deux mille cinq cents francs pour les locaux du rez-de-chaussée et deux mille cinq cents francs pour ceux du premier sous-sol.

ARTICLE 87.-

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, demeurera déposé au rang des minutes de Maître Albert SNYERS d'ATTENHOVEN, Notaire à Bruxelles.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels ou futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont, à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété ou qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, 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 du contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

33

ARTICLE 88.- VENTE ET LOCATION.-

La vente ou la location des locaux privatifs pourra être annoncée par des placards dont le type et le nombre seront fixés par le gérant, l'apposition d'autres placards n'est autorisée que dans le cas où la loi en fait une obligation positive.

Le présent document est signé ce jourd'hui par les propriétaires de l'immeuble faisant l'objet des présentes et sera remis à Maître Albert SNYERS d'ATTENHOVEN, Notaire à Bruxelles, pour être annexé à l'acte de base de son ministère et lui conférer le caractère d'authenticité.

Signé "ne varietur".

↓ ↓
? *Cheur*

Amiens 22.07.69

Enregistré *huitième* *deux*
rôles *renvoie*
 à Schaerbeek I le *18 JUILLET 1969*
 Vol. *7* fol. *86* case *2*
 Reçu *cent cinquante francs (150)*
Le Receleur
ai

J. Chayard
 DESSY