

MLC.

L'an mil neuf cent soixante-deux.

21-05-1962.

Le vingt-et-un août.

Par devant Maître Frans LAMBERT, Notaire à Bruxelles.

A comparu :

Monsieur Gustave-Auguste-Jozef MORAEZ, entrepreneur
né à Furnes, le vingt-un mars mil neuf cent deux, de-
meurant à Forest-Bruxelles, rue des Châtaignes, 33.

Lequel nous a requis d'acter ce qui suit :

I.

Monsieur Morael est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE D'IXELLES.

Un terrain à bâtir sis à front de l'avenue Molie-
re, où d'après titre il présente une façade de qua-
rante et un mètres cinquante-cinq centimètres, et
contient en superficie : dix ares quatre-vingt-deux
centiares, septante et un dixmillièmes, cadastré ou
l'ayant été section E numéros 342/D/5 et 342/S/9 pour
une contenance de dix ares quatre-vingt-deux centia-
res.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Monsieur Morael est propriétaire du terrain pré-
décrit pour l'avoir acquis de Monsieur Andréas Julius
Van Den Maersche, ingénieur, demeurant à Gand, sui-
vant acte reçu par le Notaire Lambert, sousigné, le
dix-sept décembre mil neuf cent cinquante-neuf,
transcrit au cinquième bureau des hypothèques de
Bruxelles, le six janvier mil neuf cent soixante, vo-
lume 2214 numéro 28.

Monsieur Andréas-Julius Van Den Meersche en était
propriétaire, savoir :

a) partie d'une façade de treize mètres et d'une su-
perficie de quatre ares quarante-sept centiares vingt-
un dixmillièmes, pour lui avoir été attribué aux
termes d'un acte de partage intervenu entre lui et
Madame Julia-Leopoldina Van Den Meersche, sans pro-
fession, épouse de Monsieur Achille Rasseon à Gand,
le vingt-deux mai mil neuf cent cinquante-six, trans-
crit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxel-
les, le trente mai suivant, volume 1698 numéro 28.

Ce bien dépendait de la succession de leur mère,

Virginie-Mélanie Braem, en son vivant sans pro-
fession divorcée de Adolf Van den Meersche décédée &



FEUILLET DOUBLE.

testat à Gand, le vingt-neuf novembre mil neuf cent cinquante-cinq, dont ils étaient les seuls et uniques héritiers légaux et réservataires.

Madame Virginie Bruem a acquis ce bien de Monsieur le Baron Frédéric-Ernest-Louis-Marie Brugmann de Walzin, propriétaire à Uccle, suivant acte reçu par le Notaire Notéris ayant résidé à Uccle, le trente juillet mil neuf cent quarante-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix août suivant, volume 341 numéro 1. Ce dernier en était propriétaire depuis mil neuf cent. b) l'autre partie d'une façade de vingt-huit mètres cinquante-cinq centimètres et d'une superficie de six ares trente-cinq centiares cinquante dixmilliares, pour l'avoir acquis du Baron Frédéric Brugmann de Walzin prénommé aux termes du même acte de vente reçu par le Notaire Notéris, le trente juillet mil neuf cent quarante-deux, transcrit comme dit ci-dessus. Le Baron Brugmann de Walzin était propriétaire de cette parcelle également depuis mil neuf cent.

CONDITIONS SPECIALES,

résultant de titres antérieurs:

L'acte susvisé reçu par le Notaire Lambert, le dix-sept décembre mil neuf cent cinquante-neuf, contient les dispositions suivantes ici textuellement reproduites :

" L'acte susvisé du notaire Notéris du trente juillet
" mil neuf cent quarante-deux, contient ce qui suit :

" Les dites ventes sont faites en outre aux charges, clauses et conditions suivantes :

" 1° A titre de servitude, il ne pourra être établi sur
" les terrains vendus, aucune usine ou atelier incommode, débit de boissons, magasin de bières ou de bouteille
" et en général tout établissement de nature à déprécier
" les propriétés voisines. Ces interdictions ou servitudes ne doivent être considérées que comme prises dans
" l'intérêt exclusif du vendeur sans qu'aucun autre ne
" puisse s'en prévaloir.

" 2. Les acquéreurs devront régler directement avec les
" voisins, conformément aux prescriptions du Code Civil
" et aux usages locaux, sans intervention du vendeur ni
" recours contre lui, la mitoyenneté des murs pignons



B 67

FEUILLET

" qui seraient élevés sur les limites séparatives.
" 3. Ils devront pour les clôtures et les constructions
" à faire, les alignements, niveaux, entrées de cave, tra-
" toirs, accès aux égouts et sous tous autres rapports,
" se conformer aux règlements sur les bâtisses et autres
" dispositions prescrites et à prescrire par les auto-
" rités compétentes, de telle manière que le vendeur ne
" soit pas inquiété ni recherché. Ils devront notamment
" respecter les zones de non bâtisse, réclamer les auto-
" risations nécessaires et payer immédiatement les
" droits établis ou à établir pour pavage, complément de
" pavage, égout ou pour toutes autres causes.
" Un arrêté royal du deux mai mil neuf cent quatre, modi-
" fiant l'arrêté du douze juillet mil neuf cent deux qui
" a décrété le quartier de Berkendael, stipule : " Les
" constructions à ériger sur ces terrains ne pourront
" occuper plus des trois cinquièmes de la surface totale
" de chaque lot, sauf pour les terrains d'angle qui
" pourraient être bâtis sur les sept huitièmes de leur
" étendue, mais en aucun cas, la partie non bâtie ne
" pourra être inférieure à six mètres carrés, sans pré-
" judice de la création de jardins prévue aux plans
" et aux mémoires descriptifs des alignements le long
" des voies numéros 1 (avenue Molière), et (rue Jules
" Lejeune et rue de l'Anémone) et autour de la place
" numéro 35 (Place Guy d'Arezzo) qui restent obligatoi-
" res dans les dimensions (cinq mètres) indiquées par
" l'arrêté royal du douze juillet mil neuf cent deux."
" 4° En cas d'aliénation, les acquéreurs s'engagent à
" imposer aux futurs acquéreurs toutes les obligations
" stipulées aux présentes sans qu'il puisse cependant
" résulter de là aucune novation.
" Toutes les contestations qui pourraient surgir entre
" acquéreurs des lots riverains de même que les contesta-
" tions qu'ils pourraient élever à la charge des ven-
" deurs relativement à la division et à la délimitation
" des lots seront soumises à l'arbitrage d'un géomètre sus-
" nommé, lequel jugera les contestations en amiable com-
" positeur, sans devoir observer aucune formalité de
" procédure. Ses décisions seront sans appel ni opposi-

"situation aux frais des parties dont les prétentions au
"ont été reconnues mal fondées."

"L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relativement aux stipulations qui
"précèdent pour autant qu'elles soient encore d'application."

Les acquéreurs de tout ou partie du terrain prédécrit seront subrogés par le seul fait de leur acquisition dans les conditions spéciales qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application et relatives au terrain prédécrit, sans recours contre Monsieur Morael.

II.

Le comparant a décidé d'ériger sur le terrain prédécrit, trois buildings à appartements, lesquels constitueront chacun une entité distincte, régis chacun par les dispositions permises de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété, mais réunis entre eux par des impératifs d'ensemble dont il sera traité ci-après au titre "IMPERATIFS D'ENSEMBLE-SERVITUDES" à reproduire dans l'acte de base de chacun des trois buildings.

III.

En vue de l'érection de ces trois buildings et de la réalisation de leur autonomie, le comparant a divisé le terrain prédécrit en trois lots : lot A, lot B et lot C.

Le Lot A, d'une superficie de quatre ares dix-sept centiares soixante-sept dixmillièmes, est repris sous hachuré rouge au plan numéro I ci-annexé. Ce lot est affecté au building qui sera coté numéro 508 avenue Molière.

Le Lot B, d'une superficie de trois ares trente-neuf centiares cinquante-deux dixmillièmes, est repris sous hachuré bleu au même plan numéro I. Ce lot est affecté au building qui sera coté numéro 510 avenue Molière.

Le lot C d'une superficie de trois ares vingt-cinq centiares cinquante-deux dixmillièmes, est repris sous hachuré vert audit plan numéro I. Ce lot est affecté au building qui sera coté numéro 512 avenue Molière.

IV.

Le comparant a commencé l'édification des trois buildings qui seront terminés dans l'ordre suivant : numéro 508 - numéro 510 et numéro 512.

Afin de mettre tout d'abord le building numéro 508 sous le régime de la copropriété, il en a fait dresser l'acte de base par le notaire soussigné en date du quinze novembre mil neuf cent soixante-un.

A cet acte de base sont joints : 1°) les plans qui comportent déjà les trois buildings, ceux des numéros 510 et 512 étant figurés à titre indicatif et pour les besoins des " Impératifs d'ensemble-Servitudes " dont question ci-dessus et ci-après; 2°) le règlement général de copropriété qui en fait partie intégrante.

Afin de mettre ensuite le building numéro 512 sous le régime de la copropriété, le comparant en a également fait dresser l'acte de base par le même Notaire en date du vingt-trois janvier mil neuf cent soixante-deux.

A cet acte sont joints : 1°) les plans, qui comportent aussi déjà les trois buildings, ceux des numéros 508 et 510 y étant figurés à titre indicatif et pour les besoins des susdits " Impératifs d'ensemble-Servitudes; 2°) le règlement général de copropriété qui en fait partie intégrante.

V.

BUILDING NUMERO 510 AVENUE MOLIÈRE.

Afin de mettre maintenant le building numéro 510 avenue Molière sous le régime de la copropriété, le comparant a fait établir :

1) Les plans qui demeureront ci-annexés, et qui comportent les trois buildings, ceux des numéros 508 et 512 y étant figurés à titre indicatif et pour les besoins des " Impératifs d'Ensemble-Servitudes " dont question ci-dessus et dont il sera plus amplement traité ci-après.

Ces plans au nombre de cinq sont les suivants : Plan numéro 1 (déjà vanté ci-dessus) : sous-sol et plantations;



B 67 30

SISTÈME FEUILLET
URLE

[Handwritten signature]

Plan numéro II : rez de chaussée.

Plan numéro III : Bel étage.

Plan numéro IV : Etages (premier, deuxième et troisième).

Plan numéro V : quatrième étage.

2) Le règlement général de copropriété, qui demeurera ci-annexé et qui fera partie intégrante du présent acte avec lequel il sera transcrit.

Audit building numéro 510 est affecté comme déjà dit le lot de terrain B susmentionné, qui est repris en lachuré bien au plan numéro 1 susvanté; et qui contient en superficie : trois ares trente-neuf centiares cinquante-deux dixmillièmes.

Ce lot fait partie comme déjà dit de l'entièreté du terrain acquis par Monsieur Moreel de Monsieur Andréas Julius Van Den Meersche, suivant l'acte susvanté reçu par le notaire soussigné, le dix-sept décembre mil neuf cent cinquante-neuf et provient : a) partie du restant de la parcelle de quatre ares quarante sept centiares vingt un dixmillièmes attribuée à Monsieur Van Den Meersche, aux termes de l'acte de partage prémentionné reçu le vingt-deux mai mil neuf cent cinquante six par le Notaire René Hoste à Gand; b) partie, du restant de la parcelle de six ares trente cinq centiares cinquante dixmillièmes acquise par Monsieur Van den Meersche du Baron Frédéric Brühmann de Walzin, aux termes de l'acte reçu par le Notaire Notéris, le trente juillet mil neuf cent quarante-deux.

En vue d'établir le statut dudit building numéro 510 avenue Molière, suivant comme déjà dit, les dispositions permises par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété, le comparant a déclaré opérer la division de ce building, conformément à la description ci-après et aux plans susvantés, dans la mesure où ils le concernent.

DIVISION - DESCRIPTION.

Ce building comprend : un rez de chaussée, un bel étage et quatre étages.

Nota Bene : les mentions "gauche" et "droite" ci-après s'entendent en faisant face à la façade avenue Molière.

REZ DE CHAUSSEE.

PARTIES COMMUNES :

Notamment : zone de recul avec ses éléments constitutifs (jardinetts, plantations, marches d'accès au trottoir privé longeant l'immeuble et ce trottoir privé, etcetera....) cour arrière, hall d'entrée avec sa porte, dégagement des caves, locaux vides-poubelles, local compteurs, local chaufferie avec accessoires, tanks à mazout, escalier, cage d'escalier, ascenseur, trémie d'ascenseur etcetera....

PARTIES PRIVATIVES :

A.- Quatre garages numérotés 8, 9, 10 et 11, et comprenant chacun :

a) en propriété privée et exclusive :
le local proprement dit avec sa porte;

b) en copropriété et indivision forcée :
sept millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

Les garages peuvent être vendus même à des personnes ne possédant pas d'appartement dans l'immeuble et loués ou concédés en jouissance semblablement. Toutefois en cas de mise en location, les propriétaires de garages devront donner la priorité aux occupants de l'immeuble.

B.- Dix caves numérotées de 1 à 10.

Ces caves sont destinées à dépendre à titre privatif des divers appartements de l'immeuble.

Elles seront respectivement attribuées à ces appartements lors de la passation des actes authentiques de vente de ceux-ci.

Les caves ne comportent pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles accessoires des appartements dont elles constituent des dépendances privées.

Les aliénations ou échanges de caves ne sont permis qu'entre propriétaires d'appartements.

On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble, et à titre de dépendance de cet appartement.

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



Les aliénations ou échanges de caves ne modifient pas les quotités dans les parties communes accessoires des appartements dont les caves sont aliénées ou échangées.

BEL ETAGE.

PARTIES COMMUNES.

Notamment : palier, escalier, cage d'escalier, ascenseur, trémie d'ascenseur etcetera...

PARTIES PRIVATIVES :

Deux appartements étant :

L'appartement du Bel étage gauche, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
hall de jour, vestiaire, water closet, living, cuisine, hall de nuit, salle de bains, deux chambres, terrasse arrière; plus au rez de chaussée la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :
nonante-sept/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement du Bel étage droit, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
hall, vestiaire, water-closet, living, cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, terrasse arrière; plus au rez de chaussée la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :
nonante-deux/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

PREMIER, DEUXIEME ET TROISIEME ETAGES.

A chacun de ces étages :

PARTIES COMMUNES :

Notamment : palier, escalier, cage d'escalier, ascenseur, trémie d'ascenseur, etcetera...

PARTIES PRIVATIVES :

Un appartement de gauche et un appartement de droite avec chaque fois la référence à l'étage.

Chaque appartement de gauche, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :
hall de jour, vestiaire, water-closet, living avec

loggia, cuisine, hall de nuit, salle de bains, deux chambres, terrasse arrière; plus au rez de chaussée la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent et un/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

Chaque appartement de droite, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, vestiaire, water-closet, living avec loggia, cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, terrasse arrière; plus au rez de chaussée la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

nonante-six/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

QUATRIEME ETAGE.

PARTIES COMMUNES.

Notamment : palier, escalier, cage d'escalier, ascenseur, trémie d'ascenseur, etcetera.....

PARTIES PRIVATIVES :

Deux appartements étant :

L'appartement du quatrième étage gauche, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall de jour, vestiaire, water-closet, living avec balcon, cuisine, hall de nuit, salle de bains, deux chambres, terrasse arrière; plus au rez de chaussée la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

nonante-neuf/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

L'appartement du quatrième étage droit, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, vestiaire, water-closet, living avec balcon; cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, terrasse arrière; plus au rez de chaussée la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

nonante-trois/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.



B 67 46

QUATRIEME FEUILLET

TERRASSE-TOIT.

La terrasse-toit sur l'immeuble constitue partie commune. S'y trouvent notamment la machinerie de l'ascenseur et l'antenne collective de radio et de télévision dont il est traité ci-après au titre VII " Impératifs d'ensemble-Servitudes ".

L'accès de cette terrasse-toiture est interdit, sauf pour les nécessités communes, celles de l'antenne collective de radio et de télévision et des raccordements à cette antenne, et également pour celles des emménagements et des déménagements (utilisation des dispositifs de levage prévus à cet effet.)

VI.

La division ci-dessus opérée crée juridiquement les appartements avec leur cave) et les garages, chacune de ces propriétés privatives constituant dès à présent un fonds distinct ayant chacun à sa suite comme accessoire inséparable en copropriété et indivision forcée, le nombre ci-avant fixé de millièmes dans les parties communes dont le terrain.

De ce fait donc, l'immeuble se trouve composé de parties privatives qui sont la propriété exclusive de leur propriétaire, et de parties communes, accessoires inséparables des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires chacun pour le nombre de millièmes ci-avant précisé, nombre de millièmes qui représente la quote-part afférente aux diverses parties privatives envisagées dans les parties communes de l'immeuble, terrain compris.

Le caractère d'accessoire inséparable des quotités dans les parties communes dont le terrain, ne préjudicie pas aux droits que le comparant se réserve au chapitre " Réserves de droits " ci-après, ni à ce qui est dit à l'article 6 du Règlement général de copropriété.

VII.

IMPERATIFS D'ENSEMBLE - SERVITUDES.

Dans l'acte de base susvisé du building numéro 508 avenue Molière, reçu le quinze novembre mil neuf cent soixante-un par le notaire soussigné, figurent sous ce

titre les dispositions suivantes ici textuellement reproduites et qui l'ont également été dans l'acte de base susvisé du building numéro 512 avenue Molière reçu par le même notaire le vingt-trois janvier mil neuf cent soixante-deux.

" Comme déjà dit ci-avant, les trois buildings prémentionnés sont réunis par les impératifs résultant de leur configuration et de la conception de l'ensemble.

" Ces impératifs sont matérialisés dans les dispositions ci-après qui sont constitutives de servitudes au bénéfice et/ou à la charge des buildings respectifs dont question, lesquels seront suivant le cas, alternativement fonds servant ou fonds dominant par rapport au ou aux autres.

" Ces servitudes sont perpétuelles, imprescriptibles et gratuites, sauf, quant à la durée, celles relatives à la conciergerie unique, au parlophone et aux sonneries, qui ne sont instaurées que pour la durée d'existence de l'immeuble numéro 508 avenue Molière, et à l'antenne collective de radio et télévision qui n'est instaurée que pour la durée d'existence de l'immeuble 510 avenue Molière.

" A.- au bénéfice des fonds constitués par les buildings numéro 508 et numéro 510 avenue Molière, à charge du fonds constitué par le building numéro 512 avenue Molière.

" Une servitude de passage et de manœuvres qui s'exercera sur l'entrée carrossable et le cour arrière de ce dernier building (entrée carrossable et cour arrière reprises au plan numéro 11 prémentionné) et ce pour tous véhicules et piétons devant accéder à la partie arrière des buildings numéros 508 et 510 pour quelque cause que ce soit et notamment (et sans que ceci soit limitatif) pour travaux à effectuer à ces buildings, services de leurs probelles, accès à leurs garages, et autres utilisations ou nécessités quelconques.

" L'instauration de cette servitude implique les obligations suivantes :

a) pour le building numéro 512: 1) de maintenir constamment en parfait état l'entrée carrossable avec sa porte et la cour arrière dont question;

" libre à la circulation les dites entrées carrossable et
" cour arrière avec interdiction d'y placer ou déposer
" quoi que ce soit susceptible de gêner cette circulation;

" b) pour les buildings numéros 508 et 510, d'intervenir
" chacun à concurrence de un/tiers, dans les frais d'en-
" tretien, de réparation, ou de reconstitution du revête-
" ment de l'entrée carrossable, de ses murs latéraux, et
" de la cour arrière, ainsi que de la porte de l'entrée
" carrossable, le troisième tiers étant à supporter par
" le building numéro 512.

" Dans chacun des trois buildings, la quote-part de un/
" tiers lui incombant dans les frais dont question, se-
" ra répartie savoir :

" - deux/dixièmes entre les appartements, à diviser entre
" eux par parts égales;

" - les huit/dixièmes restants entre les garages, égale-
" ment à diviser entre eux par parts égales.

" c) pour les trois buildings, de ne laisser la porte de l'
" entrée carrossable ouverte que durant le temps nécessai-
" re à l'entrée et à la sortie des véhicules ou des piétons
" A cet effet, une clef de cette porte sera remise à cha-
" cun des garages, et également au concierge dont question
" ci-après.

" B.- Au bénéfice du fonds constitué par le building numé-
" ro 508 avenue Molière, à charge du fonds constitué par
" le building numéro 510 avenue Molière : une servitude
" de passage et de manœuvres qui s'exercera sur la cour
" arrière de ce dernier building (cour reprise au plan
" numéro II prévoyant) et ce pour tous véhicules et piétons
" devant accéder à la partie arrière du building numéro
" 508 pour quelque cause que ce soit, et notamment (et
" sans que ce soit limitatif), pour travaux à effectuer à
" ce building, service de ses pompes, accès à ses gara-
" ges, et autres utilités ou nécessités quelconques.

" L'instauration de cette servitude implique les obli-
" gations suivantes :

" a) pour le building numéro 510 - de maintenir constamment
" en parfait état la cour arrière de son fonds et de la
" laisser toujours libre à la circulation; avec interdic-
" tion d'y placer ou déposer quoi que ce soit susceptible

" de gêner cette circulation.

" b) pour le building numéro 506 : d'intervenir à concurrence de la moitié dans les frais d'entretien, de réparation ou de reconstitution du revêtement de la cour arrière du building numéro 510, l'autre moitié étant à charge supporter par celui-ci.

" A l'intérieur de ces deux buildings, la quote-part de moitié lui incombant dans les frais dont question sera répartie, savoir :

" - deux/dixièmes entre les appartements, à diviser entre eux par parts égales;

" - les huit/dixièmes restants entre les garages également à diviser entre eux par parts égales.

" VUES - FENÊTRES - TERRASSES, etc.

" A.- Au bénéfice du fonds constitué par le building numéro 506 avenue Molière et à charge du fonds constitué par le building numéro 510 avenue Molière, et réciproquement, à charge du fonds constitué par le building numéro 506 et au bénéfice du fonds constitué par le building numéro 510, une servitude pour les vues droites et obliques ainsi que pour les fenêtres (jours et ouvertures) et terrasses (balcons, balconets et saillies) résultant éventuellement des plans ci-annexés susvisés et de l'exécution des constructions, et ce sans aucune obligation, soit quant au mode de distance, hauteur, placement de verres dormantants, treillis, châssis fixes etc. ou autres.

" B.- Au bénéfice du fonds constitué par le building numéro 510 avenue Molière et à charge du fonds constitué par le building numéro 512 avenue Molière, et réciproquement, à charge du fonds constitué par le building numéro 510 et au bénéfice du fonds constitué par le building numéro 512, une servitude pour les vues droites et obliques, ainsi que pour les fenêtres (jours et ouvertures) et terrasses (balcons, balconets et saillies) résultant des plans ci-annexés susvisés, et de l'exécution des constructions et ce sans aucune obligation de distance, hauteur, placement de verres dormantants, treillis, châssis fixes, etc. ou autres.

" NON AEDIFICANDI.

" A.- Au bénéfice des fonds constitués par les buildings numéros 508 et 510 avenue Molière, et à charge du fonds constitué par le building numéro 512 avenue Molière : une servitude d'interdiction : 1°) d'édifier quelque construction que ce soit, durable ou pas, dans l'entrée carrossable et la cour arrière de ce dernier building (reprises au plan numéro II);

" 2°) d'élever une clôture quelconque entre les fonds 512 et 510.

" B.- Au bénéfice du fonds constitué par le building numéro 508 avenue Molière et à charge du fonds constitué par le building numéro 510 avenue Molière, et réciproquement; à charge du fonds constitué par le building numéro 508 avenue Molière et au bénéfice du fonds constitué par le building numéro 510: une servitude d'interdiction : 1°) d'édifier quelque construction que ce soit, durable ou pas, dans leur cour arrière de ces buildings (reprises au plan numéro II) sauf pour le numéro 508 les trois garages numéros 1, 2 et 3; 2°) d'élever une clôture quelconque entre les deux fonds 508 et 510, et pour le 510 entre ce fonds et le numéro 512.

" C.- Au bénéfice du fonds constitué par le building numéro 512 avenue Molière et à charge des fonds constitués par les buildings numéros 510 et 508 avenue Molière, une servitude d'interdiction d'édifier quelque construction que ce soit, durable ou pas, dans les cours arrières respectives de ces buildings (reprises au plan numéro I).

PARLOPHONE ET SONNERIE.

" Chacun des appartements des trois buildings sera relié par parlophone à la concierge dont question ci-après, dont les locaux sont dans le building numéro 508 avenue Molière. Pour ce, le fonds constitué par le building numéro 512 avenue Molière, bénéficiera à charge des fonds constitués par les buildings numéros 510 et 508 avenue Molière, d'une servitude pour les besoins de cette installation, parlophone, son entretien et réparations. Il en sera de même pour le fonds constitué par le building numéro 510 avenue Molière, à charge du fonds constitué par le building numéro 508 avenue Molière.

" Une sonnerie d'appel par la concierge sera placée, outre à la porte d'entrée du building numéro 508 avenue Molière,

" à celle des buildings numéros 510 et 512.

" Le fonds constitué par le building numéro 512 bénéficiera pour sa charge des fonds constitués par les buildings numéros 510 et 508, d'une servitude pour les besoins de cette servitude, son entretien et ses réparations.

" Il en sera de même en bénéfice du fonds constitué par le building numéro 510 avenue Molière, à charge du fonds constitué par le building numéro 508.

" ENTRETIEN.

" A.- Les façades respectives tant avant qu'arrière de chacun des trois buildings devront être lavées, ou repeintes en couleur identique, à la même époque et de façon à toujours être en parfait état.

" B.- Les jardins et plantations de la zone de recul respective de chacun des trois buildings, devront être soignées et constamment parfaitement entretenus, de même que les autres éléments des dites zones de recul respectives, de manière à présenter constamment un aspect conforme avec le standing des trois buildings.

" SERVITUDE DE DESTINATION.

" Il ne pourra être installé dans aucun des buildings des magasins, écoles, cliniques, pharmacies, galeries d'exposition, ou exploitations industrielles ou commerciales.

" Les véhicules servant à la location, comme taxis et autres, de même que les camions, ne pourront être parqués dans les garages des buildings.

" L'entrée et la sortie des véhicules devra se faire aussi silencieusement que possible pour éviter de troubler la jouissance des occupants des buildings; à cet égard notamment l'emploi des appareils avertisseurs est interdit, de même que l'échappement des moteurs sans silencieux efficaces.

" CONCIERGE UNIQUE.

" Il y aura un concierge unique pour les trois buildings.

" Les locaux de ce concierge sont situés dans le building numéro 510 avenue Molière. Ils sont figurés au plan annexe I ci-annexé.

" Le concierge sera engagé et congédié, et son salaire et autres conditions de son engagement, seront déterminés, par le gérant du building numéro 508 avenue Molière, la-

"quel devra préalablement avoir l'accord sur ses points du conseil de gérance dudit building, et des gérants des deux autres buildings, lesquels devront également avoir eu l'accord du conseil de gérance respectif de leur building.

" Le premier concierge sera toutefois engagé par Monsieur Moras, comparant, qui fixera de même son salaire et autres conditions de son engagement.

" Le service du concierge comprendra, dans chacun des buildings, tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus et notamment : tenir en parfait état de propreté les communs; recevoir les paquets et commissions; renseigner les visiteurs et fournisseurs, accompagner les amateurs pour la visite des locaux privatifs mis en vente ou en location, évacuer les ordures ménagères, fermer la porte d'entrée du building à l'heure qui lui sera indiquée par le gérant de celui-ci; surveiller et entretenir le chauffage central et le service d'eau chaude là où il y en aura un et en général dans chaque building, tout ce que le gérant de celui-ci lui commandera pour le service général dudit building.

" Dans chacun des buildings, le concierge n'aura d'ordre à recevoir que du gérant du building.

" Le concierge ne pourra s'occuper de travaux personnels pour les occupants. S'il est marié, son conjoint ne pourra exercer dans ces trois buildings, aucune profession ni métier étranger au service de ceux-ci.

" Le concierge sera logé dans les locaux de conciergerie dont question ci-dessus du building numéro 508. Il sera également chauffé, éclairé et pourvu de gaz, d'eau froide et d'eau chaude, par ce building.

" Le salaire du concierge et versements légaux à la sécurité sociale, le coût de ses consommations d'eau froide, d'eau chaude, de gaz, d'électricité, et de chauffage central, telles qu'elles apparaîtront aux compteurs prévus à cet effet, de même que les charges d'entretien et de réparation des locaux de conciergerie, y compris les grosses réparations réputées telles par la loi, seront supportées à concurrence de un/tiers par chacun des buildings intéressés.

" Dans chaque building, la quote-part de un/tiers dont

"question lui incombant, sera répartie comme charge commune.

" Les trois buildings devant, comme déjà dit, être érigés dans l'ordre numéro 508, puis numéro 510, puis numéro 512, il est précisé ce qui suit, à titre transitoire: tant que les buildings numéro 510 et numéro 512 ne seront pas en état d'habitabilité, ils ne participeront pas aux charges ci-dessus résultant pour eux du concierge unique, ces charges étant uniquement supportées dans l'intervalle par le building numéro 508. Quand le building numéro 510 sera en état d'habitabilité, ces charges seront supportées par moitié par ce dernier building et le building numéro 508. Quand le building numéro 512 sera en état d'habitabilité, la mesure transitoire ci-dessus cessera d'être d'application.

-o-o-o-

" Chacun des buildings mettra à la disposition du concierge les fournitures et ustensiles nécessaires à son service dans le building.

" Dans chaque building, une assurance sera contractée par les soins du gérant, contre les accidents pouvant survenir au concierge ou causés par lui à l'occasion de ses services pour le building. Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale des copropriétaires du building. Les primes payées seront réparties dans le building comme charge commune.

" ANTENNE COLLECTIVE DE RADIO ET DE TELEVISION.

" Il sera placé par les soins de Monsieur Morael, sur la terrasse-toit du building numéro 510 avenue Molière, une antenne collective de radio et de télévision qui sera à l'usage commun des trois buildings numéros 508, 510 et 512 avenue Molière, et à laquelle les propriétaires, locataires ou occupants dans ces trois buildings qui désireront utiliser la radio et la télévision, devront obligatoirement se raccorder, à l'exclusion de toute installation privée du même genre.

" Il est instauré pour ce à charge du fonds constitué par le building numéro 510 avenue Molière, et au bénéfice des fonds constitués par les buildings numéros

"

" 508 et 512, avenue Molière, une servitude pour l'usage et le maintien de cette antenne collective de radio et de télévision, son accès, son utilisation, les raccordements à y faire par les différents appartements des buildings numéros 508 et 512 avenue Molière, les besoins des réparations des ces raccordements et de leur remplacement éventuel, ainsi que pour toutes autres utilités ou nécessités, l'énumération ci-dessus n'étant pas limitative.

" Il est précisé que les raccordements dont question à l'antenne, par les appartements dans les buildings numéros 508 et 512 devront se faire par la toiture des buildings.

" Cette servitude comporte l'obligation :

" 1) pour le fonds constitué par le building numéro 510, de maintenir toujours en parfait état l'antenne collective dont question;

" 2) par les fonds constitués par les buildings numéros 508 et 512, de participer chacun à concurrence de un/tiers dans les frais d'entretien, de réparation et éventuellement de remplacement de cette antenne collective et de son assurance (laquelle devra être contractée par le gérant du building numéro 510), le dernier tiers étant à charge du building numéro 510.

" A l'intérieur de chacun de ces buildings, la quote-part de un/tiers dont question leur incombant, sera répartie entre les appartements raccordés à l'antenne collective et divisée entre eux par parts égales.

MITOYENNETES.

" Les murs séparant respectivement les buildings entre eux sont répartis mitoyens.

" -o-o-o-

" Nota Bene: La terminologie ci-dessus employée "fonds distincts constitués par les buildings numéros 508, 510 et 512 avenue Molière" doit évidemment s'entendre pour chaque building, de tous les fonds qui composent ou composeront respectivement chacun d'eux, à raison de leur mise sous le régime de la copropriété.

" -o-o-o-o-o-o-o-o-

" Les gérants des trois buildings devront s'entendre entre eux pour la réalisation dans chacun des trois buildings, et pour ce qui concerne respectivement cha-

" un de ceux-ci, des stipulations figurant au pré-
" sent titre " Impératifs d'ensemble-servitudes ".

" CLAUSE COMPROMISSOIRE.

" Toutes contestations pouvant survenir quant à l'in-
" terprétation ou de l'exécution des stipulations
" figurant au présent titre " Impératifs d'ensemble -
" servitudes" sont soumises à un arbitre désigné
" de commun accord par les copropriétaires de chacun
" des buildings alors en cause, ou, à défaut d'ac-
" cord, par Monsieur le Président du Tribunal de pre-
" mière instance de Bruxelles, à la requête de la par-
" tie la plus diligente. Cet arbitre aura les pou-
" voirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les
" règles du droit et de la procédure et autorisé à
" juger en équité. Ses décisions seront rendues en
" dernier ressort et exécutées sans appel ni recours
" quelconques.

" Ses honoraires et les frais éventuels exposés pour
" sa nomination, seront à charge de la partie suc-
" combante.

Les dispositions du titre " Impératifs d'ensemble -
Servitudes " ci-dessus reproduites font partie inté-
grante du présent acte de base; elles s'imposent au
fonds constitué par le building numéro 510 avenue Mo-
lière, dans la mesure où elles le concernent, et les
copropriétaires dans ce building, leurs héritiers,
successeurs, ayants-droit ou ayants-cause à tout ti-
tre, sont subrogés dans les droits et obligations qui
en résultent pour le dit building.

VIII.

RESERVES DE DROIT.

Monsieur Morael se réserve expressément le droit,
sans l'intervention des copropriétaires, ni recours à
eux, et par dérogation à ce qui est dit ci-avant, et
au règlement général de copropriété :

a) outre la tolérance d'usage dans l'exécution des
plans, de modifier ceux-ci au cours de la construc-
tion pour répondre aux desiderata, aux prescriptions
des autorités compétentes, aux nécessités de l'art de
bâtir, aux besoins de la technique, ainsi que pour fa-

ciliter ou améliorer l'utilisation des parties communes et des parties privatives.

b) d'opérer la distribution des locaux à l'intérieur des appartements comme il le jugera opportun, soit de son propre chef avant la vente, soit après celle-ci à la demande des acquéreurs, de diviser et de combiner les parties privatives d'un ou de plusieurs niveaux ou même de n niveaux différents, suivant les variantes qu'il estimera utiles, et de redistribuer en conséquence les quotités indivises affectées à ces parties privatives modifiées, et ce également soit de son propre chef avant la vente, soit après celle-ci, à la demande des acquéreurs, d'effectuer pour tout ceci, les travaux voulus sous sa responsabilité. Pour la réalisation éventuelle de ces distributions, variantes et modifications, Monsieur Morael pourra, le cas échéant, empiéter sur les parties communes, mais à condition de ne pas préjudicier au bon usage de celles-ci.

c) de contracter pour la copropriété les premières assurances relatives au building pour une période de dix ans maximum auprès d'une bonne compagnie de son choix, et celles relatives au concierge unique et à l'antenne collective de radio et télévision dont question au titre VII "Impératifs d'ensemble-servitudes" de l'acte de base.

d) d'apporter toutes précisions ou modifications aux servitudes résultant du titre VI "Impératifs d'ensemble-Servitudes", ci-avant, et à leur condition d'exercice, ou d'en instaurer d'autres, suivant les nécessités ou utilités qu'il jugera utile pour une parfaite harmonisation des impératifs existant entre ces buildings. Chaque acquéreur devra, dans son acte d'acquisition, et comme condition essentielle de la vente, donner mandat irrévocable à cette fin à Monsieur Morael,

ACTE DE BASE

Les frais, droits et honoraires du présent acte seront récupérés auprès de chaque acquéreur, au fur et à mesure de la passation des actes authentiques de vente et ce à concurrence de deux mille cinq cents francs par appartement, terme général. Le paiement de cette quote-part par les acquéreurs comporte la délivrance d'une copie libre de l'acte de base proprement dit et du règlement général de copropriété (à l'exclusion donc des plans), mais ne comporte pas le droit pour l'acquéreur à une expédition, laquelle

le sera remise au gérant de l'immeuble.

Le présent acte de base du building numéro 512 avenue Molière et le règlement général de copropriété qui en fait partie intégrante, s'imposent à tous les copropriétaires futurs et à tous ceux qui posséderont à l'avenir sur cet immeuble ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit, et les obligent et obligent de même solidairement et indivisiblement leurs héritiers, successeurs, ayants-droit ou ayants cause à tous titres.

En conséquence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de cet acte de base et du règlement général de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit, par le seul fait d'être devenus propriétaires, locataires ou occupants d'une partie quelconque dudit immeuble ou bénéficiaires de tous droits quels qu'ils soient intéressant cet immeuble dans tous les droits et obligations qui en résultent ou résulteront des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

CLAUSE COMPROMISSOIRE

Sans préjudice à la clause compromissoire du titre VI ci-dessus " Impératifs d'ensemble - Servitudes ", tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base du building numéro 512 avenue Molière, son interprétation ou son exécution sera soumis à un arbitre choisi du commun accord des parties alors en cause, ou à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées par les parties, sans appel, ni recours quelconque.

DECLARATION

Le comparant requiert expressément le notaire soussigné de faire transcrire le présent acte et le règlement général de copropriété y annexé.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par le comparant en sa demeure susindiquée.

ETAT-CIVIL.

Le Notaire soussigné certifie au vu des pièces officielles requises par la loi l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance susindiqués de Monsieur Morael.

DONT ACTE.

Passé à Bruxelles, en l'étude.

Et lecture faite, tant du présent acte que de son annexe le comparant a signé avec le Notaire. LA

Approuvé la
d'un notaire

P. U. pour ✓

[Signature] ✓

Enregistré à Woluwe-St-Pierre A.C. et Successions
le 27 août 1961 V^o 49 F^o 02 Case 18

onze rôles *un* renvoi

Reçu *Cent francs (100)*
Le Receveur

[Signature]

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

relatif à l'immeuble à appartements sis à IXELLES,
510 avenue Molière, sur et avec un terrain de 3 ares
39 centiares 52 dixmillièmes, plus amplement décrit
à l'acte de base auquel est annexé le présent.

REMARQUE LIMINAIRE.

Les dispositions du règlement général de copropriété qui vont suivre, ne valent que sous réserve des, et sans préjudice aux, stipulations du titre " Impératifs d'Ensemble - Servitudes " de l'acte de base auquel est annexé le règlement général.

En conséquence, les dispositions de ce dernier traitant des points repris aux "Impératifs d'Ensemble-Servitudes " dont question, sont considérées comme amplifiées, complétées, amendées, modifiées ou remplacées par les stipulations de l'acte de base à ce sujet, ou doivent être interprétées à la lumière de celles-ci.

Il en est de même des dispositions de l'acte de base : Titre I.-" Conditions spéciales résultant des titres antérieurs ", pour autant qu'elles soient encore d'application et relatives au présent building 510 avenue Molière, et des réserves de droit.

-O-O-O-O-O-O-O-O-

CHAPITRE I.

EXPOSE GENERAL.

Article I.-

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis, paragraphe II du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), il est établi comme suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en découlent s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs; elles sont en conséquence immuables à défaut d'

accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques compétent de la situation de l'immeuble.

Article 2.-

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

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Article 3.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété.

CHAPITRE II.

STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I.

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

Article 4.-

L'immeuble comporte des parties privatives dont son propriétaire aura la propriété privative et exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées " appartement " terme général (avec leur cave) et " garages ".

Article 5.-

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes attribués aux appartements et garages comme suit :

- quatre garages numérotés 8, 9, 10 et 11, comportant chacun 7/1.000e 28/1.000e ✓
- appartement du 1^{er} étage gauche : 97/1.000e ✓
- appartement du 1^{er} étage droit ; 92/1.000e ✓

- Appartement du premier étage gauche	101/1.000e ✓
- appartement du premier étage droit	96/1.000e X
- appartement du deuxième étage gauche	101/1.000e -
- appartement du deuxième étage droit	96/1.000e X
- appartement du troisième étage gauche	101/1.000e -
- appartement du troisième étage droit	96/1.000e X
- appartement du quatrième étage gauche	99/1.000e
- appartement du quatrième étage droit	93/1.000e
Total :	1.000/1.000e

Une cave ne possède pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles de l'appartement dont elle constitue une dépendance privative.

Article 6.-

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et garages, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

Toutefois, il est toujours permis de réunir en un seul appartement, deux appartements contigus d'un même niveau ou deux appartements de niveaux différents mais se touchant par plafond et plancher, de façon à former des appartements dits "duplex"; dans ces deux cas, les millièmes attachés aux appartements réunis seront additionnés. Il est aussi permis de réunir deux garages contigus; les millièmes attachés aux garages réunis seront alors également additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement contigu; dans ce cas, le réajustement des millièmes des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire qui a reçu l'acte de base; le total des millièmes attachés aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des millièmes attachés aux deux appartements du type normal.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué des appartements de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toutes autres combinaisons, mais il ne pourra jamais y avoir par niveau plus que le nombre d'appartements prévus à la description faite dans l'acte de base auquel est annexé le présent règlement. Idem après avoir réuni des garages, mais ici sans autre combinaison.

Article 7.-

Les parties communes de l'immeuble sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) : le sol ou terrain, les fondations, l'ossature en béton (piliers poutres hourdis etcoetera....) les gros murs de façade, de pignon, de refend, de clôture, les ornements extérieurs des façades, des balcons, terrasses et fenêtres (mais non les garde-corps des terrasses, balcons et fenêtres, ni les volets ou persiennes de celles-ci qui sont privatifs); les balustrades et les appuis des terrasses balcons et fenêtres; les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs, et étant à leur usage exclusif), les trottoirs, les grilles, soubassements.

Au niveau du rez de chaussée : Zone de recul avec ses éléments constitutifs (jardinet, plantations, marches d'accès au trottoir privé longeant l'immeuble et le trottoir privé etc...) hall d'entrée avec sa porte, dégagement des caves, locaux vides-poubelles, local compteurs, local avec chaufferie et accessoires, tanks à mazout, cour arrière.

Dans tout l'immeuble : Paliers, escalier, cage d'escalier cheminée de chauffage central, tubes vides-poubelles, aéras ou conduits de ventilation Shunt ou similaires, l'installation du parlophone et ouvre-porte.

La terrasse-toit sur l'immeuble avec ses canalisations et descentes d'eau pluviale, l'antenne collective de radip et de télévision, l'ascenseur et sa machinerie; la chaufferie et tous accessoires et les installations et canalisations de chauffage central et du service d'eau chaude (les radiateurs et les canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage ex-----

clusif sont choses privées, mais il ne peut y être apporté de modifications sans accord de l'assemblée générale prise à une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, et aux conditions fixées par l'assemblée.)

Et en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs, ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, et l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et garages dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif, grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Article 6.

Chaque propriété privée comporte : les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exclusion des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche avec leur soutienement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets et persiennes, les garde-corps des fenêtres, terrasses et balcons, les portes extérieures, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water, closet, salle de bains etc....) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif; soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou local privatif et servant à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative, mais est exclusivement à son usage, par exemple : conduites particulières

res des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone de cheminée, de ventilation etcetera....

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires 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 privés mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradation et autres accidents et inconvénients, qui en seront la conséquence pour les parties communes ou les locaux des autres copropriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article suivant.

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements en sorte qu'il y ait plus d'appartements par niveau que prévu à la description faite dans l'acte de base auquel est annexé le présent règlement.

Article 9.

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble et sous la surveillance de l'architecte nommé par l'assemblée, dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 10.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes extérieures des appartements, des caves et des garages, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets, et de toutes autres parties de l'immeuble visibles de l'

extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

Il est en outre référé à ce qui est dit au titre VII "Impératifs d'Ensemble-Servitudes" de l'acte de base concernant notamment les façades et les éléments de la zone de recul.

Article 11.

Les propriétaires pourront établir des volets et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale. Les propriétaires pourront placer des persiennes intérieures mais uniquement du type nordique à lamelles de couleur blanche.

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de radio et de télévision et des pick up; mais à ce sujet, l'assemblée fixera à la simple majorité des voix un règlement d'ordre intérieur pour leur utilisation.

En outre, il en est ici référé à ce qui est dit au titre VIII de l'acte de base "Impératifs d'ensemble-Servitudes" concernant l'antenne collective de radio et de télévision.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

Article 12.

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire, avec les maisons contigües, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble; l'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

SECTION II.

SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Article 13.

Il est établi dans le building 508 avenue Molière, un concierge, pour lequel il est ici référé à ce qui est dit à ce sujet au titre VII "Impératifs d'ensem-

ble- Servitudes " de l'acte de base.

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

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

Article 14.

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

Article 15.

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

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

Article 16.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise aux jours, lieu et heure indiqués par le gérant ou celui qui convoque.

Sauf indication contraire de la part du gérant qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, 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 toutes circonstances lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble deux cent cinquante/ millièmes.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours,

l'assemblée peut être convoquée par un des copropriétaires.

Article 17.

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée à la poste; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux propriétaires contre décharge signée par eux.

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 au moins et de dix jours au plus.

Article 18.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque; tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

Article 19.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires; si le gérant n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative mais non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant sera tenu de les représenter et de voter en leurs lieu et place suivant leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal.

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 de jouissance, y compris le locataire, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées et de voter en ses lieu et place.

Un locataire ne peut représenter que son bailleur propriétaire.

Le 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, à défaut de quoi ce mandat sera réputé inexistant.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession, ou pour toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est toujours permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire et l'assemblée pourra également par décision à la simple majorité des voix, accepter tout mandataire quelconque qui ne remplirait pas les conditions ci-avant.

Article 20.

L'assemblée générale désigne, pour le temps qu'elle déterminera, à la simple majorité des voix, son président et des deux assesseurs. Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'eux.

Article 21.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs; à défaut de ces derniers - du président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Article 22.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les copropriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

Article 23.

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant le cas d'une deuxième assemblée la première n'ayant pas été en nombre.

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

D'une façon générale, et sauf stipulations contraires du présent règlement général, les décisions relatives à la jouissance des choses communes, n'exigent que la majorité des voix; celles relatives à des transformations ou modifications au gros oeuvre ou aux choses communes ou intéressent l'harmonie des façades et accès nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Article 24.

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes.

Article 25.

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

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition,

une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibérera valablement quels que soient le nombre de copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale ou à l'unanimité.

Article 26.

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

Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires, et le président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier les comptes avec les pièces justificatives; ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.

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

Article 27.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, le secrétaire et les assesseurs, ainsi que par les copropriétaires qui le demandent.

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

SECTION III.

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

A. - ENTRETIEN ET REPARATION.

Article 28.

Chacun des copropriétaires contribuera en principe pour sa part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, sauf les exceptions reprises au présent règlement général de copropriété.

Article 29.

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même en ce qui concerne les dépenses relatives à l'ascenseur, sauf les exceptions reprises au présent règlement général.

Il est en outre référé à ce qui est dit au titre VII " Impératifs d'Ensemble - Servitudes " de l'acte de base

Article 30.

Les réparations et travaux sont repartis en trois catégories:

- réparations urgentes;
- réparations indispensables mais non urgentes;
- réparations et travaux non indispensables.

Article 31. - Réparations urgentes.

Le gérant a pleins pouvoirs pour effectuer les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

Article 32.-

Travaux et réparations indispensables mais non urgentes

Ces décisions doivent être prises par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ensemble le conseil de gérance; ce dernier sera juge de point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Article 33.

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins deux cent cinquante/millièmes.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins huit cents/millièmes; toutefois ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble sept cent vingt-cinq/millièmes, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, et sera obligatoire pour tous.

Article 34.

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération luxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du gérant et du concierge, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

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

B.- IMPOTS - RESPONSABILITE CIVILE - CHARGES.

Article 35.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

Article 36.

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 la 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 serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 37.

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

C/- RECETTES.

Article 38.

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

SECTION IV.

ASSURANCES - RECONSTRUCTION.

Article 39.-

L'assurance tant des choses communes (y compris l'antenne collective de radio et de télévision) que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie la foudre les explosions causées par le gaz, les accidents provoqués par l'électricité, le recours éventuel des tiers, la perte des loyers et autres risques habituellement couverts en la matière, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires à défaut de quoi, le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer valablement à leur place.

Pour la première fois, l'assurance dont il s'agit ci-dessus sera contractée à la diligence de Monsieur Morael pour une durée maximum de dix ans auprès d'une bonne compagnie belge de son choix.

Toutes autres assurances de communauté ou y relatives devront être contractées à la même compagnie.

Article 40.-

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, du chef du personnel qu'il emploie, ou plus généralement pour toute autre raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de

ce dernier.

- 166 -

Article 41.-

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

Article 42.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc demandée.

Article 43.

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 leur part dans les parties communes.

b) si le sinistre est total : L'indemnité devra être employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

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

Toutefois au cas où une assemblée générale déciderait

la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de l'assemblée, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeubles, 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, par simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un tiers au comptant, et le surplus un tiers d'année en année avec les 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 alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

Article 44.

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 copropriétaires aient à intervenir dans les frais de la reconstruction éventuelle.

B.- Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de

faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

Article 45.- Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble, ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Une assurance sera de même contractée pour l'antenne collective de radio-télévision et contre les accidents pouvant survenir au concierge ou causés par lui, à l'occasion de ses services pour le présent building. Il en est en outre ici référé à ce qui est dit à ce sujet au titre VII " Impératifs d'ensemble - Servitudes " de l'acte de base.

Le montant de ces assurances sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant; elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes.

CHAPITRE III.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR:

Article 46.-

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, qui pourra être modifié en principe par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers de la totalité des voix de l'immeuble, sauf les exceptions reprises au présent règlement général de copropriété, et plus spécialement en ce qui concerne les stipulations reprises aux articles 49, 57, 58, 59, 61, lesquelles ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des voix de l'immeuble.

Les modifications au règlement d'ordre intérieur devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux

des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre dénommé "livre de gérance" tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans l'alcôve du concierge, et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires et ayants-droit qui en font la demande.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène, devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie de l'immeuble, est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées; il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I.

ENTRETIEN.

Article 47.

Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière et autres choses communes visibles de l'extérieur (y compris, en vue d'éviter des discussions de paiement et bien qu'ils constituent des choses privées, les châssis, les garde-corps et volets privatifs et les portes/des garages) devront être faits aux époques et par les entrepreneurs fixés par l'assemblée générale et suivant un plan établi par celle-ci et sous la surveillance du gérant. Les frais en résultant constitueront une charge commune à répartir comme telle.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, autres que celles ci-dessus et dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et entretien.

Extérieurs des
appartements et

Il en est en outre référé à ce qui est dit au titre VII " Impératifs d'ensemble - Servitudes " de l'acte de base concernant notamment les façades et les éléments de la zone de recul.

Article 48.

Les copropriétaires devront faire ramoner les cheminées poêles et fourneaux dépendant éventuellement des locaux qu'ils occupent et s'il en est fait usage, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an par un ramoneur juré; ils doivent en justifier au gérant. Quant à la cheminée commune du chauffage central, le ramonage en sera fait une fois l'an, à frais communs, à la diligence du gérant et également par un ramoneur juré.

SECTION II.

ASPECT.

Article 49.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux façades, fenêtres, terrasses et balcons, ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linges et autres objets, mais ce sans préjudice à ce qui est dit à l'article 59 et comme précisé à cet article. Le placement d'un garde manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure.

Les fenêtres des façades à rue seront obligatoirement garnies sur toute leur hauteur et leur largeur de stores pleins unis en voile suisse ou similaire, achetés d'un large bondis. Ces stores devront être de couleur blanche. Cette disposition ne préjudicie pas à la possibilité d'établir des persiennes intérieures dont question à l'article 11.

SECTION III.

ORDRE INTERIEUR.

Article 50.

Les copropriétaires et occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves; le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

L'emménagement et le déménagement des meubles ne

pourra se faire que par l'extérieur au moyen de dispositifs de levage adhoc.

Toutes dégradations commises à la façade, à la toiture ou à d'autres parties de l'immeuble au cours de ces emménagements, déménagements, ainsi qu'à l'occasion des raccordements à l'antenne collective de radio et de télévision (titre VII " impératifs d'ensemble - Servitudes de l'acte de base), seront à supporter par le propriétaire en cause et sur simple demande lui adressée par le gérant avec facture justificative.

Dans le cas où l'importance du déménagement serait par trop minime, il sera autorisé de passer par la cage d'escalier pour autant que l'absolue nécessité s'en fasse sentir et sur présentation d'un permis signé par le gérant.

L'intéressé devra également supporter sur simple demande lui adressée par le gérant avec pièces justificatives, le coût des dégâts commis.

Article 51.-

Les parties à usage commun notamment : le trottoir privé, le hall d'entrée, les escaliers, les paliers et dégagements communs, etc... devront être maintenus libres à la circulation; il ne pourra jamais y être déposé accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les jouets et voitures d'enfants et autres véhicules.

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

Il est strictement interdit de jeter dans les videss-poubelles, du verre ou des matières inflammables ou en décomposition.

Article 52.-

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Article 53

Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble, des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision d'une assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement de dommages et intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

SECTION VI.

MORALITE - TRANQUILLITE.

Article 54.

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble en 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 de personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique est autorisé. Il en est de même, comme déjà dit, des postes récepteurs de radio et de télévision et de pick up. Mais, il est ici rappelé au sujet de ceux-ci que l'assemblée générale fixera à la simple majorité des voix, un règlement d'ordre intérieur pour leur utilisation. Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces instruments et appareils n'incommoder les occupants de l'immeuble, spécialement entre vingt-deux heures et huit heures du matin.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils ou moteurs électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions de radio et de télévision.

Aucun moteur autre que les petits moteurs actionnant certains appareils professionnels et ménagers et

ceux des appareillages communs ne pourront être placés dans l'immeuble.

Article 55.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande d'un délégué des copropriétaires.

Article 56

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

SECTION V.

Article 57.

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix. Il en sera de même en ce qui concerne la fermeture de la porte d'entrée de l'immeuble.

Les garages ne devront pas contribuer aux frais d'entretien et de réparation de l'ascenseur, ni à la consommation d'électricité de celui-ci.

SECTION VI.

DESTINATION DES LOCAUX.

Article 58.

Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle; toutefois, ils pourront être affectés à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession essentiellement libérale et même exclusivement à l'exercice d'une telle profession.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais provoquer et en aucune manière, notamment par la clientèle, un encombrement des parties communes, ni préjudicier à la bonne tenue de l'immeuble ni troubler la jouissance normale des autres occupants de l'immeuble par bruit, odeur ou autrement.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'im-

meuble entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur et les autres parties communes, le titulaire de la profession libérale aurait à s'entendre avec le gérant pour fixer par un forfait, l'indemnité due à la communauté pour cet usage dans la mesure où il dépasserait la normale.

En aucun cas, il ne pourra jamais être installé une exploitation industrielle ou commerciale dans l'immeuble.

Les garages sont destinés en principe à garer des voitures automobiles servant au transport de personnes à l'exclusion de toutes voitures ou véhicules de location comme taxis et autres. Les voitures servant à la fois au transport de personnes et de marchandises, genre station wagon, sont autorisées; il est en de même de camionnettes légères.

Ils peuvent également servir à garer des motocyclettes avec ou sans side car et tous autres véhicules à moteur servant au transport de personnes, ainsi que des bicyclettes (toujours à l'exclusion de tous véhicules de location) et des voitures d'enfants. Il pourra également y être entreposé du mobilier, des archives et des provisions, à l'exclusion de toutes marchandises quelconques servant au commerce.

L'entrée et la sortie des véhicules doivent se faire aussi silencieusement que possible pour éviter de troubler la jouissance des occupants de l'immeuble; à cet égard notamment l'emploi des appareils avertisseurs est interdit, de même que l'échappement des moteurs sans silencieux efficaces.

Les conducteurs ne pourront non plus produire de la fumée ou faire tourner leurs moteurs aux fins de mise au point ou autre but similaire.

Les portes des garages ne pourront rester ouvertes que pendant le temps nécessaire à l'entrée et à la sortie des véhicules.

Les caves sont destinées à l'usage normal résultant de cette appellation.

Il en est ici en outre référé à ce qui est dit au titre VII " Impératifs d'ensemble-Servitudes", concernant la destination des locaux.

Article 59.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée, de faire de la publicité sur l'immeuble à quelque endroit que ce soit.

Aucune inscription ne pourra être faite ou placée aux fenêtres, balcons et terrasses, sur les portes et murs extérieurs ou dans l'escalier, l'entrée, le hall d'entrée, les dégagements etcoetera....

Cependant, il est permis :

- d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement, ou à côté d'elle une plaque du modèle uniforme prévu par le constructeur ou autoriser par l'assemblée générale indiquant le nom de l'occupant et sa profession;
- sur le porte-nom de l'appareil parlophone, d'apposer une plaque d'un modèle uniforme prévu par le constructeur ou autorisé par l'assemblée générale indiquant le nom de l'occupant et l'étage qu'il occupe;
- pour ceux qui exercent une profession libérale, d'apposer en façade sur les trumeaux de la porte d'entrée, une plaque en cuivre ou en bronze d'un modèle uniforme admis par l'assemblée et qui portera le nom de l'intéressé, sa profession, les jours de visite et l'étage qu'il occupe. Ces plaques ne pourront avoir plus de vingt-cinq centimètres sur trentede largeur; leur emplacement exact sera déterminé par l'assemblée.

Au surplus, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire. Ces inscriptions seront du modèle uniforme prévu par le constructeur ou admis par l'assemblée.

En cas de mise en vente ou en location d'un appartement, il sera permis d'apposer un placard ad hoc aux fenêtres de l'appartement.

Article 60.

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion oc-

casionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

SECTION VII.

CHAUFFAGE CENTRAL ET SERVICE D'EAU CHAUDE.

Article 61.

Le service de chauffage central fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire peut légitimement prétendre avoir en toute période de l'année mais suivant les possibilités techniques de l'installation de chauffage, une température d'ambiance d'au moins vingt degrés dans les living's et dans les chambres.

Au cas où cette température d'ambiance ne serait pas atteinte, le propriétaire, locataire ou occupant intéressé pourra exiger la mise en marche ou la hausse du chauffage, mais toujours suivant les possibilités techniques de celui-ci, de manière à atteindre la température dont question et ce sur simple demande au concierge.

Le service d'eau chaude fonctionnera toute l'année.

La participation aux frais des services de chauffage central et d'eau chaude, est obligatoire pour tous les copropriétaires, à l'exception des garages, que les copropriétaires utilisent ou non le chauffage central et l'eau chaude, et ce suivant les règles ci-après.

Les frais d'entretien de réparation et éventuellement de renouvellement relatifs à ces services, seront répartis entre les copropriétaires, à l'exception des garages, proportionnellement au nombre de quotités possédées par eux dans la copropriété.

Quant aux frais de consommation, ils seront répartis entre les copropriétaires à l'exception des garages, savoir :

- pour le chauffage central.

- vingt pour cent au prorata du nombre de leurs quotités dans la copropriété; le solde soit quatre-vingts pour cent suivant les indications fournies par leurs calorimètres.

- pour le service d'eau chaude.

suivant les indications fournies par leurs compteurs volumétriques et au prix qui sera fixé par l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix.

Il est précisé en ce qui concerne les calorimètres qu'il ne sera pas tenu compte des différences de grandeur des radiateurs d'un étage par rapport à un autre. Au cas où les calorimètres seraient supprimés, les frais de consommation seront alors répartis dans leur entièresité entre tous les copropriétaires, à l'exception des garages, au prorata du nombre de millièmes possédés par eux dans la copropriété.

Il est en outre rappelé ici ce qui est dit au titre VII "Impératifs d'ensemble - Servitudes" de l'acte de base concernant le chauffage et l'eau chaude du concierge.

SECTION VIII.

CONCIERGE.

Article 62.

Il en est référé au sujet du concierge à ce qui est dit à ce sujet au titre VII "Impératifs d'ensemble - Servitudes" de l'acte de base.

SECTION IX.

GÉRANCE.

Il en est tout d'abord référé à ce qui est dit du gérant et du conseil de gérance au titre VII "Impératifs d'ensemble - Servitudes" de l'acte de base.

Article 63.

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

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

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, ordonne les travaux indispensables mais non urgents. Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et régulier de l'ascenseur.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

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 des voix, la voix du président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès-verbal sera signé par les membres présents.

Article 64.

Le gérant est élu par l'assemblée générale; il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le gérant est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée.

Article 65.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, du service de distribution d'eau chaude et de tous autres appareillages.

Pour ce qui concerne le présent building, il surveille le concierge et lui donne les ordres nécessaires; il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables mais non urgentes, et celles ordonnées par l'assemblée générale.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Article 66.

Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble.

Article 67.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes, vis à vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Article 68.

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit la décharge, s'il y a lieu.

Trimestriellement, il présente à chaque copropriétaire un relevé général de l'immeuble avec les comptes particuliers.

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

Le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement des appareillages.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée; à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner le propriétaire en défaut.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de six pour cent l'an, 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 l'appartement ou le garage du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de 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 il 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.

SECTION X.

CHARGES COMMUNES.

Article 64.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs, seront supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf en ce qui concerne les frais de chauffage central et du service d'eau chaude dont la répartition est faite comme indiqué à l'article 61, à ce qui est dit à l'article 57 relativement à l'ascenseur pour les garages et à ce qui est stipulé au titre VII " Impératifs d'ensemble- Servitudes " de l'acte de base.

Telles sont les dépenses de l'eau, et de l'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes, les émoluments du gerant, éventuellement du secrétaire, les versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les fournitures de bureau, la correspondance, la consommation du courant électrique pour l'ascenseur, l'abonnement d'entretien de celui-ci, etcoetera.....

Il est toutefois fait exception au principe :

- 1) comme déjà précisé ci-dessus en ce qui concerne les dépenses relatives au chauffage central et au service d'eau chaude (article 61), à l'ascenseur (article 57) et à celles dont question au titre VII " Impératifs d'ensemble- Servitudes " de l'acte de base.
- 2) en ce qui concerne la répartition des consommations d'eau et d'électricité des parties communes et des garages et de l'abonnement des compteurs y afférents, qui est réglée comme suit :

- pour l'eau des parties communes et des garages, il est prévu un compteur unique dont l'abonnement et les consommations seront supportés savoir :

la moitié par les garages et à répartir entre eux par parts égales, et l'autre moitié par les autres copropriétaires, donc à l'exception des garages, et à se répartir entre eux en proportion du nombre de millièmes possédés par

chacun d'eux dans la copropriété;
- pour l'électricité des garages et des parties communes,
il est également prévu un compteur unique dont l'abonné-
ment et les consommations seront supportées savoir :
un/cinquième par les garages à répartir entre eux par
parts égales; et les quatre/cinquièmes restants par les
autres copropriétaires, dont à l'exception des garages,
à se répartir entre eux en proportion du nombre de ali-
lièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété.
Il est expressément stipulé que les garages ne pour-
ront utiliser le compteur d'électricité dont question que
pour l'éclairage.

Article 70.

Les consommations individuelles de l'eau, du gaz et
de l'électricité et tous frais relatifs à ces services
sont payés et supportés par chaque propriétaire/
-o-o-o-o-o-o-

La répartition des charges faisant l'objet de la pré-
sente section ne peut être modifiée que de l'accord un-
anime des copropriétaires. Il en est de même de l'article
suivant; Le tout sans préjudice à la clause compromissoi-
re figurant au titre VII "Impératifs d'ensemble-Servitu-
des" de l'acte de base.

SECTION XI.

DISPOSITIONS GENERALES.

Article 71.

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant
es-qualité sur l'interprétation ou l'exécution du pré-
sent règlement général de copropriété, le litige sera
soumis à l'assemblée générale au degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, le litige sera déféré à un
arbitre conformément à la clause compromissoire insérée
dans l'acte de base dont la minute précède.

En cas de désaccord entre copropriétaires, il sera
agi comme dit à la même clause compromissoire.

Les poursuites en paiement des provisions ou sommes
dues à la gérance seront soumises au juge compétent.

-o-o-o-o-o-o-

Signé "ne varietur" par Monsieur Morael et le Nota-
re Lambert, à Bruxelles, pour demeurer annexé à l'acte

M. Morael

es,
02

Enregistré à Woluwe-St-Pierre A.D. et Successions
le 27 août 1962 N° 8 P° 86 Case 7
seize rôles 100 renvoi
Reçu cent francs (100.-)
Le Receveur

[Signature]