



ETUDE  
DU  
NOTAIRE JACQUES MOYERSOEN  
À BRUXELLES

DÉTENTEUR DES COLLECTIVITÉS DES NOTAIRES SWOLFS

*Acte de base*

*"Résidence civile"*

1

"Résidence Curie"  
-----

Acte de Base.

L'an mil neuf cent soixante quatre.

Le vingt août.

Devant Nous Maître Jacques Moyersoen, notaire résidant à Bruxelles.

A comparu :

La Société de personnes à responsabilité limitée "Onder-nemingen Louwet-De Coster" en français "Entreprises Louwet-De Coster" établie à Ganshoren, rue des Clématites, numéro 43, constituée suivant acte du Notaire Moyersoen à Bruxelles du huit juin mil neuf cent soixante et un, publié à l'annexe du Moniteur Belge du vingt neuf juin suivant, numéro I9.850.

Ici représentée par Madame Marie Joséphine Désirée Gérardine Louwet, épouse de Monsieur Frans Paul Maria De Coster, demeurant à Ganshoren, rue des Clématites, numéro 45, gérante de la dite société.

Nommée à ces fonctions dans les statuts de la société avec les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de celle-ci.

Laquelle a exposé ce qui suit :

I. La société comparante est propriétaire du bien suivant :

- Commune de Molenbeek Saint Jean -

Une parcelle de terrain à bâtir située à front du boulevard Louis Mettwie, où elle possède d'après titre un développement de façade de dix huit mètres et une contenance de cinq ares vingt huit centiares nonante six dixmillièmes, cadastrée ou l'ayant été section C numéros 70/r, 70/h et 70/E pour une contenance de cinq ares vingt huit centiares, tenant ou ayant tenu du devant au dit boulevard, d'un côté à la Commission d'Assistance Publique de Bruxelles, du fond à la dite Commission, à Herman Coppens-De Roo, Achille Scheers-Leuckx et Guillaume Thiry-Loens, et de l'autre côté à August Bouckaert-Vermander.

2

- Origine de propriété -

A ce sujet la représentante de la société comparante a déclaré que celle-ci est propriétaire du bien décrit ci-dessus pour l'avoir acquis suivant acte de vente du notaire Knops à Bruxelles du premier octobre mil neuf cent soixante trois, transcrit au sixième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le trois octobre suivant, volume 2769, numéro 8, de Madame Françoise Georgette Marguerite Berthe Nathalie Bouckaert, sans profession, épouse de Monsieur Jacques Paul Marie Léon Moyersoën à Bruxelles.

Celle-ci en était propriétaire pour l'avoir acquis à titre de propre et de remploi, savoir :

1/ à concurrence de un are septante six centiares trente quatre dixmillièmes de Monsieur Clementius Henricus Goossens, docteur en médecine, et son épouse Madame Maria Virginia Goossens, sans profession, demeurant ensemble à Anderlecht, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Lucien Timmermans à Berchem Sainte Agathe, le trente novembre mil neuf cent soixante deux, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles le douze décembre suivant, volume 2634 numéro 3.

Monsieur et Madame Clementius Goossens-Goossens, prénommés, étaient propriétaires du même terrain pour l'avoir acquis de Monsieur Raymond Joseph Léopold Collart, ingénieur et son épouse Madame Maria Antoinette Penning, sans profession, à Woluwé Saint Pierre, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Adolphe Piret-Gerard à Molenbeek Saint Jean le quatre novembre mil neuf cent quarante et un, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles le trois décembre suivant, volume 286 numéro 6.

Monsieur et Madame Collart avaient acquis le terrain comme faisant partie d'un plus grand qu'ils ont acquis de la Société civile particulière "Société Immobilière Bernheim" établie à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Pieret à Molenbeek Saint Jean et le Notaire Van Halteren, à Bruxelles, le vingt cinq octobre mil neuf cent quarante,

5

transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le douze décembre suivant, volume I84 numéro IO.

La Société Immobilière Bernheim en était propriétaire, pour en avoir fait l'acquisition de :

1°) Monsieur Benedict Goldschmidt, banquier, demeurant à Etterbeek, 2°) Madame Stéphanie Marie Goldschmidt, sans profession, épouse de Monsieur Max Gottschalk, avocat honoraire, demeurant à Ixelles, et 3°) Madame Antoinette Myriam Goldschmidt, sans profession divorcée de Monsieur Jules May et de Monsieur Raymond Ernest Dervaux, demeurant à Paris, suivant acte de vente reçu par le notaire Van Halteren, susdit le six juillet mil neuf cent trente neuf, transcrit le vingt du même mois, volume II5 numéro 8.

Les consorts Goldschmidt, en étaient propriétaires à savoir :

A) Deux parcelles faisant partie des biens section C, numéros 70, 71, 73 et 74/2 pour les avoir reçues en échange, de la Commune de Molenbeek Saint Jean, aux termes d'un acte administratif passé devant le Bourgmestre de la dite commune, le quatorze octobre mil neuf cent trente huit.

B) Le surplus pour l'avoir recueilli dans la succession de leur frère Monsieur Robert Goldschmidt en son vivant, ingénieur, demeurant à Bruxelles, et décédé à Villeneuve-Loubet (Alpes Maritimes, France) le vingt huit mai mil neuf cent trente cinq, dont ils sont les seuls héritiers légaux.

Monsieur Robert Goldschmidt, en avait fait lui-même l'acquisition en vente publique faite à la requête des consorts Eliat, suivant procès-verbal d'adjudication définitive clôturé par les notaires Marescaux à A. derlecht et Dubost à Bruxelles, le dix sept mars mil neuf cent vingt transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles, le six avril suivant, volume 508 numéro 6.

2/ à concurrence de un are quarante six centiares quatre vingt deux dixmillièmes, de Mademoiselle Jeanne Catherine Loyens, sans profession, à Molenbeek Saint Jean, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Jean Pierre Van Beneden

4

à Schaerbeek le quinze janvier mil neuf cent soixante trois, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt trois janvier suivant, volume 2656, numéro 6.

Mademoiselle Loyens prénommée était propriétaire du même terrain pour l'avoir acquis de Monsieur Adolphe Deweerdt, hôtelier, à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Beeckman de Crayloo à Anderlecht le dix décembre mil neuf cent quarante trois, transcrit au sixième bureau des hypothèques de Bruxelles le seize décembre suivant volume 500 numéro 17.

Monsieur Deweerdt en était propriétaire pour l'avoir acquis de Monsieur et Madame Raymond Collart-Penning, prénommés, suivant acte de vente du notaire Piret-Gerard à Molenbeek Saint Jean, du douze janvier mil neuf cent quarante trois, transcrit au sixième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le vingt trois janvier suivant, volume 415 numéro 7.

L'origine de propriété dans le chef de Monsieur et Madame Collart et des propriétaires précédents de cette parcelle est la même que celle indiquée ci-dessus sous le numéro I/.

et 3/ A concurrence de deux ares cinq centiares quatre vingt dixmilliars, de Monsieur Roger Amédée Joseph Migon officier à l'Armée Belge, demeurant à Deurne lez Anvers, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Marsel Knops à Bruxelles le deux juillet mil neuf cent soixante trois, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles le cinq juillet suivant, volume 2718 numéro 23.

Le même terrain appartenait originairement à Mademoiselle Joanna Maria Van Peer, sans profession à Dilbeek, pour l'avoir acquis de Monsieur et Madame Raymond Collart-Penning prénommés, suivant acte de vente reçu par les Notaires Arthur Feront à Dilbeek et Adolphe Piret-Gerard à Molenbeek Saint Jean le onze août mil neuf cent quarante et un, transcrit au sixième bureau des hypothèques de Bruxelles le huit septembre suivant, volume 262, numéro 14.

L'origine de propriété dans le chef de Monsieur et Madame Collart-Penning et des précédents propriétaires est indiquée ci-avant.

5

Mademoiselle Joanna Maria Van Peer, prénommée, est décédée à Dilbeek le seize octobre mil neuf cent cinquante trois, laissant comme seule héritière réservataire sa mère Madame Maria Constantia De Belder, veuve de Monsieur Amedeus Gommarus Van Peer à Deurne.

Aux termes de son testament public dicté au Notaire Michielsen à Wynegem le quinze novembre mil neuf cent trente trois, Mademoiselle Van Peer, prénommée, a institué sa mère Madame Veuve Van Peer-De Belder, prénommée, comme légataire universelle de sa succession.

Madame Maria Constantia De Belder, veuve de Monsieur Amedeus Van Peer, prénommée, est décédée à Deurne le vingt septembre mil neuf cent soixante, laissant comme seule héritière légale et réservataire sa fille Madame Philomena Joséphine Van Peer, sans profession, épouse de Monsieur Julien Joseph Maurice Migom à Deurne.

Aux termes de son testament public dicté au Notaire De Ridder à Borgerhout le huit juillet mil neuf cent cinquante huit, Madame Veuve Van Peer-De Belder, prénommée, a institué sa fille Madame Migom-Van Peer, prénommée, comme sa légataire universelle à charge de divers legs particuliers dont notamment le terrain prédécrit d'une superficie de deux ares cinq centiares quatre vingts dixmilliares, consenti à Monsieur Roger Amédée Joseph Migom, prénommé.

Aux termes de l'acte de vente précité, reçu par le Notaire Marsel Knops à Bruxelles le deux juillet mil neuf cent soixante trois, Madame Julien Migom-Van Peer, prénommée, a confirmé la délivrance pure et simple qu'elle avait consentie antérieurement au profit de son fils Monsieur Roger Migom, du legs particulier du terrain faisant partie de la présente vente, en exécution du testament public prérappelé dicté par Madame Veuve Van Peer-De Belder au Notaire De Ridder à Borgerhout le huit juillet mil neuf cent cinquante huit.

## II. - Stipulations du titre de propriété.

L'acte de vente prérappelé reçu par le Notaire Knops à Bruxelles, le premier octobre mil neuf cent soixante trois,

porte notamment ce qui suit :

À ce sujet l'acte prérappelé reçu par le Notaire Lucien Timmermans à Berchem Sainte Agathe le trente novembre mil neuf cent soixante deux, se référant à un acte reçu par le Notaire Adolphe Piret-Gerard à Molenbeek Saint Jean le quatre novembre mil neuf cent quarante et un, et l'acte prérappelé reçu par le Notaire Jean Pierre Van Beneden à Schaerbeek le quinze janvier mil neuf cent soixante trois, se référant à un acte reçu par le Notaire Beeckman de Crayloo à Anderlecht le dix décembre mil neuf cent quarante trois, contiennent notamment les mêmes stipulations suivantes :

- "Aucun délai n'est imparti pour construire.
- "Toutefois il ne pourra être érigé sur le terrain qu'un immeuble d'habitation ayant au moins deux étages, dont les plans sont à approuver par l'Administration communale.
- "Au surplus le plan façade seul est à approuver par le vendeur.

Ces mêmes actes, et l'acte prérappelé reçu par le Notaire Marsel Knops à Bruxelles, le deux juillet mil neuf cent soixante trois, se référant à un acte reçu par les Notaires Ferent et Piret-Gerard du onze août mil neuf cent quarante et un, contiennent notamment les mêmes stipulations suivantes :

- "Le cahier des charges de la vente publique du dix sept mars mil neuf cent vingt précitée (notaire Marescaux à Anderlecht et Dubost à Bruxelles contient la stipulation suivante :

- "L'acquéreur s'interdit pour lui et ses ayants droit d'établir sur le terrain vendu, des usines, fabriques, ateliers ou autres établissements incommodes ou insalubres de nature à déprécier les propriétés voisines.
- "Cette interdiction constitue une servitude au profit des immeubles voisins des vendeurs, situés à la chaussée de Ninove et à l'ancienne chaussée

7

"de Ninove, mais les tiers acquéreurs de ces immeubles ne pourront s'en prévaloir.

"La société acquéreur sera subrogée aux droits et obligations de la venderesse résultant des clauses énoncées ci-dessus pour autant qu'elles soient encore d'application.

"La venderesse se dégage de toutes garanties au sujet de la nature du sol et particulièrement de celles découlant des articles I64I et I643 du code civil.

Les acquéreurs de tout ou parti du terrain prédécrit seront subrogés de plein droit par le seul fait de leur acquisition, dans les conditions spéciales qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

III. Sur la parcelle de terrain prédécrite la société comparante procédera à l'édification d'un immeuble à appartements et garages.

La construction sera faite suivant les plans dressés par l'architecte Frans Hunninck, 82, Molenstraat, à Liedekerke, lesquels plans ont reçu, ainsi que la comparante le déclare, l'approbation et l'autorisation des services publics compétents.

Cet immeuble sera dénommé "Résidence Curie".

- Acte de base -

Après cet exposé, la représentante de la société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Louwet-De Coster" a requis le notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base ou statut immobilier qui régira l'immeuble susdit.

La dite société édifiera sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements multiples qui comprendra, sauf modifications ultérieures, vingt quatre appartements avec leurs dépendances et les garages dont chacun sera la propriété privative et exclusive de son propriétaire, avec comme accessoires une quotité indivise des parties communes, dont le terrain. Le mot garage doit être entendu dans son sens propre et dans le sens "d'emplacement".

Cet immeuble avec le terrain est placé sous le régime de la copropriété en conformité de la loi du huit juillet

mil neuf cent vingt quatre (article 577bis du code civil);

En vue de cette construction et ainsi qu'il est dit ci-avant, la société comparante déclare avoir fait établir par les soins de l'architecte prénommé, les plans des bâtiments à ériger.

Des plans identiques à ceux déposés aux services administratifs compétents et approuvés par la société comparante demeureront ci-annexés après avoir été signés par la comparante et nous Notaire,

Les plans ci-annexés au nombre de quatre, sont les suivants :

- 1) Un plan se rapportant à la façade principale, à la coupe transversale, à la façade postérieure.
- 2) Un plan modificatif de la façade principale.
- 3) Un plan se rapportant aux sous-sols, rez-de-chaussée, à l'étage type; au sixième étage et à la situation.
- 4) Un plan modificatif se rapportant aux sous-sols de l'immeuble.

Ces plans sont néanmoins donnés à titre de simple renseignement et tant que la construction ne sera pas complètement achevée, ils pourront toujours être modifiés par la société comparante, à condition toutefois que les modifications ne nuisent en rien à la solidité de l'immeuble et à l'intérêt commun des propriétaires. Ces modifications ne pourront davantage diminuer le cube ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus. Plus spécialement la société comparante se réserve le droit, jusqu'à l'achèvement de la construction, de modifier la surface des parties communes, tels que halls commun, pour permettre notamment l'agrandissement d'un appartement ou d'un autre local privatif, la création de caves privatives supplémentaires. Ces modifications n'étant citées que pour exemples.

Il est permis à la Société comparante, entre autres  
de :

Prélever sur un appartement une pièce ou partie de

pièce pour la joindre à l'appartement voisin; les quotités afférentes aux appartements devant subir des modifications, seront alors redistribuées par les soins du notaire détenteur de la minute de l'acte de base sur les conseils de l'architecte. de l'immeuble.

Revenir après modification , à la conception première ou à toute autre .

En cas de modifications soit des parties communes, soit des parties privatives, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte, auteur des plans.

Les modifications dont question ci-dessus seront, le cas échéant, constatées soit par un acte modificatif de l'acte de base, soit par l'acte particulier de vente de l'appartement ou du local modifié, auquel sera joint, le cas échéant, un plan où figurent les modifications apportées à la distribution primitive.

Les côtes figurant aux plans sont celles entre maçonnerie; elles ne sont données qu'à titre de renseignement; une tolérance de cinq pour cent est admise comme différence entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité ou recours quelconques. Si la différence était supérieure à cinq pour cent, elle ne pourrait jamais servir de prétexte à une action en résolution, (sauf si elle dépassait dix pour cent en côtes ou en surface en moins) mais elle servirait de base au calcul de l'indemnité qui serait à accorder, proportionnellement à la différence de surface bâtie entre les cinq pour cent tolérés et la situation révélée par l'exécution.

La société d'autre part pourra remplacer certains matériaux similaires, mais à la condition que le coût des matériaux employés par elle en remplacement ne soit pas inférieur à celui des matériaux prévus, ce dont elle devra justifier.

Etat descriptif de division de l'immeuble.

L'immeuble est divisé en différents éléments ainsi composés :

§ 1 - AUX SOUS-SOLS.

I. Des parties communes étant, outre le sol, la trémie

d'ascenseur, l'ascenseur, l'escalier et la cage d'escalier, les dégagements vers les caves et autres locaux, un local pour les compteurs d'électricité, un local pour compteurs eau et gaz, la chaufferie.

- Réserve -

La Société comparante se réserve le droit de ne pas faire descendre l'ascenseur et sa cage dans les sous-sols.

II. Des parties privatives, étant :

- a) Vingt quatre caves numérotées de 1 à 24.
- b) Six garages dont un garage double.

Ces garages qui sont incorporés dans le bâtiment principal comportent :

1°) En propriété privative et exclusive :

Le garage avec sa porte.

2°) En copropriété et indivision forcée :

Le garage numéro 1 : huit/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

8

Le garage numéro 2 : huit/millièmes des parties communes.

8

Le garage numéro 3 : huit/millièmes des parties communes.

8

Le garage numéro 4-5 : dix/millièmes des parties communes.

10

Le garage numéro 6 : neuf/millièmes des parties communes.

9

Le garage numéro 7 : huit/millièmes des parties communes.

8

c) Une réserve, comprenant :

1°) En propriété privative et exclusive :

Un local pour réserves.

2°) En copropriété et indivision forcée :

Trois/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

§ 2 - AU REZ DE CHAUSSEE.

I. Des parties communes étant outre le sol, le porche et la porte d'entrée de l'immeuble, le vestibule, le hall, les cages d'escalier et d'ascenseur, les aéras, une entrée carrossable à deux rampes conduisant vers les garages au rez de chaussée et dans les sous-sols, la cour de manoeuvre.

II. Des parties privatives, étant :

a) Un débarras ou garage incorporé au bâtiment et portant le numéro 8. Il comporte :

1°) En propriété privative et exclusive :

Le débarras ou le garage avec sa porte.

2°) En copropriété et indivision forcée :

Huit/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

8

b) Un parking pour quatre voitures automobiles se trouvant derrière le bâtiment et comportant :

1°) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit avec quatre emplacements.

2°) En copropriété et indivision forcée :

Vingt et un/millièmes des parties communes se répartissant comme suit :

Six/millièmes pour le plus grand des emplacements.

Cinq/millièmes pour chacun des trois autres emplacements.

- Observation -

La Société comparante se réserve le droit, moyennant l'autorisation de l'autorité compétente de transformer le parking susdit en quatre box de garages qui porteront les numéros 9, 10, 11 et 12.

En cas de réalisation de cette éventualité, la répartition des quotités afférentes aux garages et à la réserve dans les parties communes de l'immeuble, s'établira comme suit :

Garages : numéros 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10 et 11 chacun sept/millièmes.

numéro 4-5, neuf/millièmes.

numéros 6 et 12 chacun huit/millièmes.

Réserve : deux/millièmes.

c) Un appartement, comportant :

1°) En propriété privative et exclusive :

Hall avec vestiaire, water-closet, cuisine, trois chambres, cour, salle de bains, living.

2°) En copropriété et indivision forcée :

Soixante sept/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

§ 3 - AUX PREMIER, DEUXIEME, TROISIEME, QUATRIEME ET CINQUIEME ETAGES.

A chacun de ces étages :

1° Des parties communes, étant : l'escalier, les cages d'escalier et d'ascenseur, le palier d'étage, les aéras.

2° Des parties privatives :

Quatre appartements de type distinct, désignés par type A, type B, type C et type D, savoir :

A. Un appartement du type A, situé à gauche de l'immeuble en regardant la façade principale, comportant :

1° En propriété privative et exclusive :

Hall avec vestiaire; cuisine avec terrasse, living, salle de bains, water-closet; deux chambres avec terrasse.

2° En copropriété et indivision forcée :

Quarante-huit/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

B. Un appartement du type B situé au centre avant de l'immeuble, comportant :

1° En propriété privative et exclusive :

Hall avec vestiaire, living, cuisine, salle de bains, water-closet.

2° En copropriété et indivision forcée :

Vingt sept/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

C. Un appartement du type C situé à droite de l'immeuble, comportant :

1° En propriété privative et exclusive :

Hall avec vestiaire, cuisine, living, water-closet et deux chambres, terrasse avec armoire, salle de bains.

2° En copropriété et indivision forcée :

Quarante sept/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

D. Un appartement du type D situé au centre arrière de l'immeuble, comportant :

1° En propriété privative et exclusive :

Hall, living, terrasse avec armoire, cuisine, salle de bains avec water-closet.

2° En copropriété et indivision forcée :

Vingt quatre/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

§ 4 - AU SIXIEME ETAGE :

1° Des parties communes, étant :

L'escalier, les cages d'escalier et d'ascenseur, le palier d'étage, les aeras.

2° Des parties privatives, étant :

Trois appartements de type distinct désignés par type A, type B et type C, savoir :

A. Un appartement du type A situé à gauche de l'immeuble en regardant la façade principale, comportant :

1° En propriété privative et exclusive :

Hall avec vestiaire, living avec terrasse, salle de bains, water-closet, chambre, cuisine, terrasse.

2° En copropriété et indivision forcée :

Quarante quatre/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

B. Un appartement du type B, situé à droite de l'immeuble comportant :

1° En propriété privative et exclusive :

Hall avec vestiaire, water-closet, deux chambres, terrasse avec armoire, salle de bains, cuisine, living, grande terrasse.

2° En copropriété et indivision forcée :

Cinquante deux/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

C. Un appartement du type C situé au centre arrière de l'immeuble, comportant :

1° En propriété privative et exclusive :

Hall, living, terrasse avec armoire, cuisine.

2° En copropriété et indivision forcée :

Vingt quatre/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

- Dispositions spéciales -

A. Concernant les caves :

Toutes les caves sont destinées à dépendre de l'un ou de l'autre des appartements dont l'immeuble est principalement constitué; il ne leur est attribué dans les parties communes aucune quotité distincte de celle attribuée à l'appartement dont elle dépend.

Une cave ne peut appartenir qu'à un propriétaire d'un appartement dans l'immeuble; elle ne peut être louée ou concédée en jouissance qu'à un occupant d'un appartement dans l'immeuble.

L'aliénation d'une cave ne peut se faire qu'avec l'appartement dont elle dépend.

B. Concernant les garages :

Un garage peut appartenir à une personne ne possédant pas d'appartement dans l'immeuble; toutefois un garage appartenant à une telle personne ne peut être aliéné au profit d'une personne non propriétaire d'un appartement qu'après avoir été offert par préférence aux propriétaires d'appartements dans l'immeuble.

La préférence est donnée par priorité aux propriétaires d'appartement ne possédant pas encore de garage dans l'immeuble. En cas de concours entre ces derniers propriétaires le garage peut être aliéné au plus offrant d'entre eux.

- Division de l'immeuble et règlement de copropriété -

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes et déterminées dans le présent acte de base et dans le règlement de copropriété.

L'immeuble à élever comprend sous-sols, un rez-de-chaussée, cinq étages et un sixième étage en retrait; il comporte vingt quatre appartements ainsi que leurs caves, sept garages, et un parking divisé en emplacements.

Chacun d'eux, en vue d'opérations juridiques diverses, constituera une propriété distincte avec, comme accessoires, une fraction des parties qui seront communes à ces diverses propriétés.

La volonté de la société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Louwet-De Coster" est que chacun de ces éléments privatifs avec ses accessoires, tels qu'ils se trouvent décrits ci-dessus, forme une propriété distincte dont il peut être disposé à titre onéreux ou gratuit, et qui peut être grevé de droits réels.

La division de l'immeuble opérée ci-dessus est répétée de façon plus figurative au tableau suivant :

- Tableau récapitulatif -

de répartition des quotités indivises afférentes aux éléments privatifs dont l'immeuble est constitué.

<u>Locaux</u>	<u>Nombre</u>	<u>Quotités par millièmes</u>	<u>Total.</u>
<u>Garages</u>			
numéro 1	1	8	8 7
numéro 2	1	8	8 7
numéro 3	1	8	8 7
numéros 4-5	1	10	10 9
numéro 6	1	9	9 8
numéro 7	1	8	8 7
numéro 8	1	8	8 7
<u>Parking.</u>	1	21	21 29
<u>Réserve :</u>	1	3	3 2 83
<u>Appartements :</u>			
<u>Rez-de-chaussée</u>	1	67	67
<u>Premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième étages.</u>			
Type A	5	48	240
Type B	5	27	135
Type C	5	47	235
Type D	5	24	120
<u>Sixième étage :</u>			
Type A	1	44	44
Type B	1	52 x	52
Type C	1	24	24

total ou l'unité : I.000

Dans le but de régler les rapports de voisinage et de propriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, la société comparante a établi un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires, locataires ou ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement comporte un statut réel, qui sera opposable à tous par sa transcription et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement im-

posé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires, locataires ou ayants droit d'une partie quelconque de l'immeuble

Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété, signé ne varietur par la comparante et nous notaire, demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte, les parties voulant que ce règlement acquière le même degré d'authenticité que s'il était inséré au présent acte de base.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet un élément privatif de l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance du présent acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, ou qui résulteront des décisions qui seront prises ultérieurement par les assemblées générales des copropriétaires, conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

- Répartition des charges particulières -

Les frais d'entretien, d'utilisation, de réparation, de consommation, de conservation et de renouvellement du calorifère et de l'ascenseur seront répartis entre les propriétaires de l'immeuble comme suit :

I. Calorifère.

Garages : néant.

Réserve : néant.

Appartements :

Rez-de-chaussée : septante quatre/millièmes.

Premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième étages.

Type A : cinquante trois/millièmes.

Type B : vingt neuf/millièmes.

Type C : cinquante et un/millièmes.

Type D : vingt six/millièmes.

Sixième étage.

Type A : quarante huit/millièmes.

Type B : cinquante sept/millièmes.

Type C : vingt six/millièmes.

II. Ascenseur.

Garages : néant.

Réserve : néant.

Appartements :

Rez-de-chaussée : néant.

Premier étage :

Type A : cinquante deux/millièmes.

Type B : vingt cinq/millièmes.

Type C : cinquante/millièmes.

Type D : vingt cinq/millièmes.

Deuxième étage :

Type A : cinquante quatre/millièmes.

Type B : vingt sept/millièmes.

Type C : cinquante deux/millièmes.

Type D : vingt sept/millièmes.

Troisième étage :

Type A : cinquante six/millièmes.

Type B : vingt neuf/millièmes.

Type C : cinquante quatre/millièmes.

Type D : vingt neuf/millièmes.

Quatrième étage :

Type A : cinquante huit/millièmes.

Type B : trente et un/millièmes.

Type C : cinquante six/millièmes.

Type D : trente et un/millièmes.

Cinquième étage :

Type A : soixante/millièmes.

Type B : trente trois/millièmes.

Type C : cinquante huit/millièmes.

Type D : trente trois/millièmes.

Sixième étage :

Type A : soixante deux/millièmes.

Type B : soixante trois/millièmes.

Type C : trente cinq/millièmes.

Gérance provisoire de l'immeuble.

La gérance de l'immeuble est initialement conférée à la Société de personnes à responsabilité limitée Entreprises Louwet-De Coster ou à la personne qu'elle désignera, pour une période de trois ans, à compter de la première réunion générale des copropriétaires à convoquer par la dite société dès que la moitié des appartements de l'immeuble sera effectivement occupée.

Le titulaire de la gérance pendant cette période sera rémunéré à concurrence de cinquante francs par appartement. Il pourra à tout moment se désister de ses fonctions moyennant préavis d'au moins trois mois à donner aux copropriétaires. Ce préavis pourra être donné valablement au Président du Conseil de gérance ou à son défaut, au plus âgé des copropriétaires.

- Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

La construction peut entraîner l'existence d'un état de choses qui eut constitué une servitude si les fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance de plein droit dès la première vente d'un élément privatif de l'immeuble à un tiers; elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil ou dans la convention des parties.

Il en est ainsi notamment :

- des vues qui pourraient exister d'un local sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, d'égoûts, etcoetera;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, vide-poubelles, etcoetera);
- et de façon générale de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

- Réserve de mitoyenneté -

La reprise éventuelle des mitoyennetés nécessaires à l'immeuble faisant l'objet des présentes est faite aux frais de la société comparante.

Mais la société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Louwet-De Coster" se réserve expressément le droit de mitoyenneté des parties des murs pignons établis à cheval sur les limites séparatives et dont la mitoyenneté resterait à acquérir par les propriétaires voisins.

Cette réserve a pour but de permettre à la société comparante de toucher l'indemnité qui sera due par les bâtisseurs sur les terrains voisins, qui voudront ou devront rendre ces murs mitoyens.

La société comparante pourra seule procéder au mesurage et à l'estimation de ces mitoyennetés, dont elle touchera le prix sur sa seule quittance.

Dans la mesure où l'intervention des copropriétaires de l'immeuble sera nécessaire en vue de réaliser la cession des dites mitoyennetés, il est stipulé dès à présent et irrévocablement que la société comparante pourra signer, par l'organe de ses représentants, au nom de tous les propriétaires ultérieurs de l'immeuble, tous procès-verbaux de mitoyenneté, tous actes de cession et pièces généralement quelconques relatives à la mitoyenneté avec les propriétaires voisins.

~~La société comparante ne prend néanmoins aucune charge ni responsabilité relativement à l'entretien ou à la conservation de ces murs, lesquels incomberont exclusivement aux divers copropriétaires de l'immeuble.~~

- Prise en charge des dépenses communes et des charges publiques -

Les acquéreurs d'appartements et garages devront payer et supporter les charges communes dès que leurs locaux seront en état d'être utilisés conformément à leur destination, ils en paieront et supporteront les charges publiques dès qu'elles deviendront exigibles.

20

- Chauffage avant réception -

Les frais d'exploitation du chauffage central avant réception des travaux, constituent une charge commune à répartir comme telle entre tous les copropriétaires, proportionnellement au nombre de millièmes attachés aux parties privatives leur appartenant.

Ce chauffage modéré a pour but d'assurer une habitabilité plus rapide et plus hygiénique des locaux et de protéger certains éléments de la construction.

- Frais -

Les frais du présent acte de base constituent la première charge commune.

Tous les droits, frais et honoraires des présentes sont à charge de la société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Louwet-De Coster."

Celle-ci les récupérera à charge des acheteurs des appartements et garages proportionnellement à leurs quotités achetées dans l'immeuble.

Une expédition du présent acte sera remise au gérant de l'immeuble pour faire partie des archives de la collectivité.

- Dispense d'inscription d'office -

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes, de quelque chef que ce soit, lors de la transcription du présent acte.

Dont acte.

Fait et passé à Bruxelles.

Lecture faite, la comparante a signé avec Nous Notaire.

(suivent les signatures).

Enregistré dix rôles quatre renvois à Bruxelles A.C. & Succ. VII, le vingt six août 1964. Volume 133 folio 89 case 12 Reçu cent francs. Le Receveur (signé) De Winter.



22

- CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL -

Article 1. - Par application de la faculté prévue par l'article 577bis, paragraphe I du code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre) il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels 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 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 indique.

Ces modifications ne sont point 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 de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété.

- CHAPITRE II - STATUT DE L'IMMEUBLE -

Section I.

Copropriété indivise et propriété privative.

Article 4. - L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires chacun pour une fraction.

Les parties privatives comprennent les appartements

et les caves, ainsi que les garages.

Article 5. - Les parties communes sont divisées en mille/millièmes ou autres fractions attribuées aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

Le nombre de millièmes ou autres fractions ainsi possédés par chacun des propriétaires fixe sa contribution dans les charges communes générales.

Article 6. - Parties communes de l'immeuble.

Seront choses communes, pour autant qu'elles existent dans l'immeuble, notamment :

Le terrain bâti et non bâti.

Les fondations, les murs de façade, les gros-murs qui forment l'ossature du bâtiment, les poteaux et les poutres, la moitié intérieure des murs pignons mitoyens, ces derniers suivant leur état de propriété, les murs des loggias et balcons, les escaliers.

Les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres (non compris les volets et persiennes).

Le gros-oeuvre des terrasses, toitures-terrasses et balcons.

~~La toiture avec sa descente d'eau.~~

La cave du chauffage, les caves aux compteurs, les couloirs et dégagements des caves, les autres locaux renseignés comme communs dans l'acte de base.

L'entrée sur rue avec trottoir à rue; le passage carrossable, dégagement de garages; la trémie d'ascenseur, avec machinerie; la cage d'escalier, les aéras, les paliers d'étages.

Les cheminées du chauffage central, le réseau général d'égouts, à l'exclusion des égouts privés.

Les installations du chauffage central, avec le réservoir à combustible, les installations d'eau froide, d'eau

211

chaude, de gaz, d'électricité (y compris les installations et appareils de portiers électriques) à l'exception toutefois de tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements caves et garages, pour autant qu'il ne s'agisse pas de choses d'intérêt général.

L'ascenseur, le parlophone, guide-porte, etcoetera.

Et plus généralement tout ce qui se rattache comme parties intégrantes ou accessoires aux parties ci-dessus décrites ou à celles tenues pour communes ou considérées telles par les usages non contraires au présent règlement, par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et par la jurisprudence.

Article 7. - Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec l'élément privatif dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

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

Article 8. - Parties privatives de l'immeuble.

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'élément privatif, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher ou parquet ou revêtement, avec le soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes à l'exclusion des gros murs, colonnes et poutres en béton, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les éléments privatifs, les fenêtres sur la rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières et les portes intérieures, toutes les canalisations intérieures des éléments privatifs, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond, le plafonnage et la décoration intérieure; en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des éléments privatifs et qui est à l'usage de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur des locaux privatifs, mais servant à

25

l'usage exclusif des dits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

Article 9. - Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de la partie privative lui appartenant dans les limites fixées par les présentes et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

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

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

Il est interdit à chaque propriétaire d'appartements de le diviser en plusieurs appartements.

Il est toujours permis de réunir en un seul, deux appartements d'un même niveau et de les rediviser ensuite suivant un des types prévus ou suivant un autre type, sans néanmoins qu'il puisse y avoir par niveau un plus grand nombre d'appartements que celui prévu à l'origine.

Dans ces conditions, il est permis de modifier la distribution des pièces de chaque appartement ou d'attribuer à un appartement une ou des pièces prévues pour un autre appartement.

En cas de modification suivant un des types non prévus le nombre des quotités attachées aux appartements modifiés sera déterminé proportionnellement à leur surface privative respective et le réajustement du nombre de millièmes ou autres quotités des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire qui a reçu l'acte de base, sur les in-

dications de l'architecte, le total des millièmes ou autres quotités attachés aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des millièmes ou autres quotités attachés aux deux appartements du type normal.

Il est permis de même de réunir deux appartements de niveaux différents mais se touchant par un plancher et plafond de façon à former un appartement "Duplex" et de les réunir par un ou plusieurs escaliers intérieurs.

En tout hypothèse les travaux devront être surveillés par l'architecte de l'immeuble, et, à son défaut, par un architecte agréé par l'assemblée générale; les honoraires de cet architecte seront à la charge exclusive du propriétaire faisant exécuter les modifications.

Les travaux devront être exécutés de manière à troubler le moins possible la jouissance des occupants de l'immeuble.

Article 10. - Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

Article 11. - Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix.

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

Article 12. - Les propriétaires pourront établir des volets, persiennes, ou autres dispositifs de protection, ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil et de télévision et en user suivant le règlement de police.

Il ne pourra être placé sur la toiture de l'immeuble

qu'une seule antenne collective de radio ou télévision. Les frais de placement seront supportés par les propriétaires qui en demandent le placement. Les autres copropriétaires peuvent ultérieurement se servir de cette antenne à condition d'intervenir pour leur quote-part dans les frais de placement.

Les frais d'entretien et de remplacement de l'antenne seront supportés par les copropriétaires des appartements qui sont reliés à l'antenne.

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

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

Article I3. - Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire, avec les maisons contigues, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

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

Section II.

Service et administration de l'immeuble.

Article I4. - L'assemblée générale fait appel aux services d'un gérant choisi ou non parmi les propriétaires de l'immeuble et dont elle fixe la rémunération.

Le gérant est chargé de la surveillance général de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Article I5. - Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de voix remplit d'office les fonctions; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Article I6. - L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 17. - L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

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

Article 18. - L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions.

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

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

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant ensemble au moins vingt cinq pour cent des quotités indivises.

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

Article 19. - Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée. La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations soient faites par simples lettres.

Article 20. - L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour. Cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris en suite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

Article 21. - L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de voix possédées par chacun d'eux.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui de ses quotes-parts de copropriété dans l'immeuble.

Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales mais il y assiste avec voix consultative et non délibérative. Aucune autre personne n'est admise à l'assemblée et aucun propriétaire ne pourra se faire représenter à l'assemblée sinon par un autre propriétaire ou par le gérant, lequel aura, dans ce cas et en cette qualité, voix délibérative.

Tout mandat pour représenter un propriétaire à l'assemblée devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.

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

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant pour assister aux assemblées et voter pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à celui-ci, ou le procès-verbal de son élection, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Un copropriétaire peut toujours être représenté par son conjoint et celui-ci sera toujours censé représenter

valablement le propriétaire, même en l'absence d'un mandat écrit.

Article 22. - L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

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

Article 23. - Le bureau est composé du Président, assisté de deux assesseurs et, à défaut, du Président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de voix.

Article 24. - Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le Président et les assesseurs.

Article 25. - Les délibérations sont prises à la simple majorité des voix des propriétaires présents ou représentés sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

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

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

Article 26. - Durant le cours de la construction de l'immeuble, l'assemblée générale pourra délibérer sur tout ce qui est relatif aux choses communes en construction, mais ces délibérations doivent être prises à la majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble.

Article 27. - Pour que les délibérations soient vala-

bles l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative la moitié des copropriétaires possédant plus de la moitié des voix.

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. Celle-ci délibèrera valablement quelque soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre des voix représentées, sauf ce qui est dit aux présentes concernant le quorum des voix requis pour la validité des décisions.

Article 28. - Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

Trimestriellement le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 29. - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits dans un registre spécial et signés par le président, les assesseurs et les propriétaires qui en font la demande.

Tout copropriétaire peut consulter le registre ainsi que les autres archives de l'immeuble; il peut en prendre copie sans déplacement et en présence du gérant qui en a la garde.

Section III.

Charges et recettes communes.

Article 30. - Énumération des charges.

Les charges communes sont de façon générale les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des parties en indivision, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété constituée en faute, les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires, les frais de reconstruction des bâtiments détruits.

Article 31. - Répartition des charges.

Les charges de l'indivision se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts

respectives de copropriété dans l'immeuble, sauf ce qui pourra être stipulé à cet égard notamment dans l'acte de base concernant l'ascenseur, le chauffage, la distribution d'eau chaude et autres questions.

Article 32. - Les réparations et les travaux sont répartis en trois catégories; réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

Réparations urgentes.

Article 33. - Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières etcoetera.. le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation.

Réparations indispensables mais non urgentes.

Article 34. - Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ainsi le conseil de gérance. Le Conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

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

Article 35. - Ces travaux et réparations devront être demandés par les propriétaires possédant au moins un quart des voix et seront soumis à une assemblée générale.

Ils ne pourront être décidés qu'avec une majorité des trois/quarts des voix présent part au vote.

Article 36. - Les copropriétaires devront, en cas de nécessité, donner accès par leurs locaux pour toutes réparations et nettoyages des parties communes.

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

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement

ou local à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle manière que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

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

- Impôts - Responsabilité civile - Charges. -

Article 37. - À moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes de l'immeuble.

Article 38. - La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété, pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 39. - Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il supportera seul cette augmentation.

Recettes.

Article 40. - Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées en raison des parties communes, elles seront distribuées aux copropriétaires suivant le mode de répartition des dépenses communes.

Section IV.

Assurance et reconstruction.

Les premières assurances peuvent être contractées par le constructeur.

A. IMMEUBLE.

Article 41. - L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les

soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions de toute nature, le recours éventuel des tiers et la perte de loyers, le tout pour des sommes à déterminer par l'assemblée générale.

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

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

Article 42. - Chaque propriétaire aura droit à un exemplaire des polices.

Article 43. - Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des propriétaires ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 44.- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée. Il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, leur intervention devra donc être demandée.

Article 45. - L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a - si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge des 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 sera acquis aux copropriétaires et réparti suivant leurs droits respectifs dans l'immeuble.

b - si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts des voix.

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 de leurs droits respectifs de copropriété et exigibles 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 paiement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres ou un ou plusieurs autres propriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder aux autres copropriétaires de l'immeuble ou à celui ou ceux d'entr'eux qui en auront fait la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

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

20

l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans l'immeuble.

Article 46. - a/ Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais, ils pourront néanmoins les assurer dans la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime, sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b/ Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et les primes.

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

#### B. ACCIDENTS.

Article 47. - Une assurance sera 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.

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

Les primes seront payées par les soins du gérant comme dépenses communes et réparties entre les copropriétaires dans les proportions indiquées ci-dessus.

#### - CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR -

Article 48. - Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix.

57

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

Article 49. - En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

#### SECTION I.

##### - Entretien -

Article 50. - Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être exécutés aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

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

Article 51. - Les propriétaires devront faire ramoner par un ramoneur juré, les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an pour celles dont ils font usage. Ils devront en justifier au gérant.

#### SECTION II.

##### - Ordre intérieur -

Article 52. - Les occupants ne pourront scier, fendre, ni casser du bois dans l'immeuble. Le bois et le charbon s'

ils sont utilisés ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Article 53. - Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenues libres en tous temps et ne pourront jamais servir de dépôt, même occasionnel, à des objets quelconques. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Les tapis et carpettes ne pourront être secoués ni battus dans l'immeuble, les occupants devront utiliser des appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article 54. - Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, literies, habits, cirage de chaussures etcetera...

Article 55. - Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords du gaz devront être en tuyaux rigides.

Article 56. - Les occupants ne pourront avoir des animaux qu'à titre de tolérance; si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée pourrait, à la simple majorité des votants, retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard, à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve.

### SECTION III.

- Chauffage central- Service d'eau chaude -

Article 57. - Le chauffage fonctionnera suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

De toute façon la période de chauffe est fixée du pre-

mier septembre au trente avril de l'année suivante.

La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central, est obligatoire pour tous les propriétaires de locaux munis de dispositifs de chauffage, tels que ces dispositifs existeront au moment de l'achèvement de l'immeuble ou qui existeront ultérieurement selon les décisions prises par l'assemblée générale.

Les propriétaires ou occupants des appartements, qu'ils utilisent le chauffage ou qu'ils ne l'utilisent pas, seront tenus d'intervenir dans les dépenses du chauffage à concurrence de vingt pour cent, à titre de charge commune répartissable suivant les dispositions particulières prévues à cet égard dans l'acte de base, ou à défaut, suivant la part de chacun des propriétaires dans l'immeuble, étant entendu que les locaux qui ne sont pas munis de dispositifs de chauffage, tels les garages, n'interviennent pas dans les frais et dépenses y relatifs.

C'est là l'intervention minimum.

L'excédent de la dépense, après la répartition de ce minimum, sera réparti entre les copropriétaires des appartements suivant les indications des compteurs de chaleur dont l'installation est pourvue, et à défaut, suivant les règles tracées à l'alinéa précédent.

Les dépenses relatives aux frais d'exploitation pour l'eau chaude sont répartis au prorata de la quantité d'eau chaude utilisée, laquelle est enregistrée par compteurs.

Les frais d'entretien et de renouvellement seront répartis entre les propriétaires suivant leurs droits respectifs dans l'immeuble, étant entendu que les garages n'interviennent pas dans ces frais.

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

SECTION IV.

- Ascenseur -

Article 58. - L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale, à la majorité des voix, cette assemblée établira ainsi un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

A cet égard il est interdit de faire usage de l'ascenseur pour les déménagements à moins d'autorisation spéciale du gérant et moyennant la redevance à déterminer par l'assemblée générale des propriétaires. Il est également défendu de monter les voitures d'enfant, vélos et autres objets encombrants ou pouvant abîmer ou en griffer les parois; l'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de douze ans, non accompagnés de personnes plus âgées.

Toutefois l'usage de l'ascenseur est autorisé pour véhicules servant à des personnes estropiées ou impotentes.

Sauf dispositions contraires dans l'acte de base, les frais d'exploitation, d'entretien, de conservation et de renouvellement seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits respectifs dans le bâtiment, étant entendu que les garages n'interviennent pas dans ces frais.

SECTION V.

- Gérance -

Article 59. - 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 et ordonne les travaux indispensables non urgents.

Le conseil de gérance surveillera les achats de combustibles, se fera remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assurera de la qualité et de la quantité des combustibles fournis. Il veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Il délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix; en cas de partage, la voix du président sera prépondérante.

Article 60. - Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux; si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée et constitueront une dépense commune.

Article 61. - Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central et des services communs en général, d'ordonner éventuellement les réparations et travaux urgents et ceux qui seront décidés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

Article 62. - Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des recettes et des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Article 63. - Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble.

Article 64. - Le gérant instruit, vis à vis des tiers et des administrations publiques, les contestations relatives aux parties communes, il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

Article 65. - Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

Une provision sera versée au gérant par les coproprié-

92

taires, pour lui permettre de faire face aux dépenses communes de l'immeuble. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 66. - Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

Le premier gérant pourra être nommé par le constructeur.

SECTION VI.

- Charges communes -

Article 67. - 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 sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf les dépenses qui sont réglées d'une manière particulière notamment les dépenses du chauffage et d'ascenseur.

Telles sont les dépenses du gaz, de l'électricité et de l'eau pour les services communs, l'entretien des locaux communs, le salaire de toute personne au service de l'immeuble, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau relevée au compteur commun, le salaire du gérant ou de son secrétaire, les frais de bureau, les frais d'éclairage des parties communes, etcoetera...

Article 68. - Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité et de l'eau sont payées par chaque propriétaire, suivant les indications de son compteur particulier.

Article 69. - La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peuvent être modifiées que de l'accord unanime des copropriétaires.

SECTION VII.

- Moralité - Tranquillité -

Article 70. - Les propriétaires, leurs locataires, les domestiques, et tous occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeu-

ble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal, l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont formellement tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

Article 71. - Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie.

Article 72. - S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent l'ascenseur, le monte-charge s'il y en a, les appareils de nettoyage par le vide, de cirage mécanique, les appareils frigorifiques et de chauffage ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

SECTION VIII.

- Aspect -

Article 73. - Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, gardes-manger, linges et autres objets. ?

Les rideaux en façade devront être uniformes suivant un modèle déterminé par l'assemblée générale.

Le placement d'un garde-manger ou autre objet est autorisé sur les terrasses en façade postérieure, pour autant qu'ils ne dépassent pas la hauteur du garde-corps.

Article 74. - Les copropriétaires ne peuvent porter en aucune façon atteinte à la chose commune. Ils doivent user

du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs consorts.

Sont incompatibles avec ces principes notamment le, fait par un propriétaire d'encombrer de quelque chef que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs, la cour commune etcoetera, d'y effectuer des travaux quelconques ou d'y faire n'importe quel dépôt.

SECTION IX.

- Destination des locaux.-

Article 75. - Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Les médecins ne sont admis à exercer leur profession dans l'immeuble qu'à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble et qu'ils ne soient pas spécialisés dans le traitement de maladies contagieuses ou vénériennes.

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les soins de bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaissent avoir pris connaissance; sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Chaque appartement ne peut être occupé que par des personnes d'une seule famille, leur hôtes et leurs domestiques.

Article 76. - Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les

46 46

escaliers, vestibules et passages.

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

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourront figurer les nom et profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il occupe; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée.

Article 77. - Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

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

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé.

#### SECTION X.

##### - Dispositions générales -

Article 78.- En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives aux statuts de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur, seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre désigné de commun accord ou, à défaut, désigné à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal de première instance de la situation du bien.

L'arbitre doit statuer en amiable compositeur.

Il doit rendre sa sentence dans les quarante jours de sa désignation, sous peine d'être déchu de ses fonctions.

Sa sentence est définitive, non susceptible d'appel ni de pourvoi en cassation, ni de requête, civile.

La contribution aux frais de l'arbitrage est réglée par l'arbitre.

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

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, demeurera déposé au rang des

47 47

minutes du Notaire Jacques Moyersoën à Bruxelles.

Article 79. -Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci un droit de quelque nature qu'il soit.

En conséquence ce règlement devra, ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui en résultent ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles.

Ne varietur.

Bruxelles le 20 août 1964.

(suivent les signatures).

Enregistré vingt sept rôles, sans renvoi à Bruxelles A.C. & Succ. VII le vingt six août 1964, volume 20? folio 12, case 4. Reçu cent francs. Le Receveur (signé) De Winter.



ETUDE  
DU  
NOTAIRE JACQUES MOYERSON

À BRUXELLES

DÉTENTEUR DES MINUTES DES NOTAIRES SWOLFS

*Acte complémentaire de l'acte de base*

*"Residence Curie"*

L'an mil neuf cent soixante cinq.

Le dix ~~neuf~~ janvier.

Devant Nous Maître Jacques Moyersoen, notaire résidant à Bruxelles.

A comparu :

La Société de personnes à responsabilité limitée "Onder-nemingen Louwet-De Coster" en français "Entreprises Louwet-De Coster" établie à Ganshoren, rue des Clématites, numéro 43, constituée suivant acte du Notaire Moyersoen à Bruxelles du huit juin mil neuf cent soixante et un, publié à l'annexe du ~~Moniteur~~ Belge du vingt neuf juin suivant, numéro I9.850.

Ici représentée par Madame Marie Joséphine Désirée Gérardine Louwet, épouse de Monsieur Frans Paul Maria De Coster, demeurant à Ganshoren, rue des Clématites, numéro 45, gérante de la dite société.

Nommée à ces fonctions dans les statuts de la société avec les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de celle-ci.

Laquelle comparante nous a requis de constater ce qui suit :

I. Suivant acte de base reçu par le notaire Moyersoen soussigné, le vingt août mil neuf cent soixante quatre, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques de Bruxelles le vingt deux septembre mil neuf cent soixante quatre, volume 3113 numéro 15, la Société comparante a opéré la division et élaboré le statut juridique de l'immeuble suivant :

- Commune de Molenbeek-Saint-Jean -

Un immeuble à appartements et garages dénommé "Résidence Curie" construit sur un terrain sis à front du Boulevard Mettewie, où il a d'après titre un développement de façade de dix huit mètres et une superficie de cinq ares vingt huit centiares nonante six dixmilliaires, cadastré ou l'ayant été Section C numéros 70/f, 70/h et 70/e pour cinq ares vingt huit centiares.

II. Aux termes de cet acte, la Société comparante s'est réservée le droit, moyennant l'autorisation de l'autorité com-

pétente, de transformer le parking pour voitures automobiles en quatre box de garages portant les numéros 9, 10, 11 et 12 et possédant chacun une quotité indivise distincte dans les parties communes de l'immeuble.

III. L'autorisation d'apporter au bâtiment la modification susdite a été donnée par le collège echevinal de la Commune de Molenbeek le trente et un décembre mil neuf cent soixante quatre, dossier numéro 29.07I.

IV. Par conséquent les dispositions de l'acte de base précité, en ce qui concerne les quotités indivises dans les parties communes de l'immeuble afférentes aux garages situés aux sous-sols et au rez-de-chaussée, ainsi qu'à la réserve située aux sous-sols, sont définitivement arrêtées comme suit:

I. Aux sous-sols.

- a) Le garage numéro 1 : sept/millièmes.
- Le garage numéro 2 : sept/millièmes.
- Le garage numéro 3 : sept/millièmes.
- Le garage numéro 4-5 : neuf/millièmes.
- Le garage numéro 6 : huit/millièmes.
- Le garage numéro 7 : sept/millièmes.
- b) La réserve : deux/millièmes.

II. Au rez-de-chaussée.

- Le garage ou débarras numéro 8 : sept/millièmes.
- Le garage numéro 9 : sept/millièmes.
- Le garage numéro 10 : sept/millièmes.
- Le garage numéro 11 : sept/millièmes.
- Le garage numéro 12 : huit/millièmes.

Dont acte.

Fait et passé à Bruxelles.

Lecture faite des présentes, la comparante a signé avec nous Notaire.

