

Acte de base

L'an mil neuf cent trente huit, le onze août

Devant Maître Adhémar DE VALKENBER, notaire, résidant à Bruxelles

ONT COMPARU :

1. Madame Marie Colette MOONS, sans profession, née à Leefdael, le dix février mil huit cent soixante huit, demeurant à Schaerbeek, rue Van Hammée n°16, veuve de Monsieur Félix MOMMENS

2. Monsieur Frédéric Alexandre MOMMENS, employé, né à Schaerbeek, le quatre février mil huit cent nonante six, demeurant à Schaerbeek, rue Van Hammée n°16,

ENSEMBLE D'UNE PART

Monsieur Joseph Pierre Marcel PAYSAS, négociant en vins, né à Nérac (France) le seize décembre mil huit cent septante cinq, et son épouse qu'il assiste et autorise, dame Delphine Odile LEPREUX, sans profession, née à Péruwelz, le onze novembre mil huit cent septante, demeurant à Schaerbeek, Grande rue au Bois numéro 81.

Mariés sous le régime de la communauté légale avec certaines modifications aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Edouard Auguste Simon, notaire à Péruwelz, le six septembre mil huit cent nonante cinq.

DE SECONDE PART

Lesquels comparants, préalablement à la constatation authentique des conventions intervenues entre eux, nous ont fait l'

PREMIER RÔLE.



Copie faite sur base de ma vieille copie



E332544

exposé suivant :

EXPOSE PREALABLE.

I. Madame Mommens-Moons et son fils, Monsieur Frédéric Mommens, sont propriétaires du bien suivant :

COMMUNE DE SCHAERBEEK.

Un terrain à bâtir situé à front de l'avenue Rogier, où il a une façade de onze mètres, contenant en superficie d'après titre deux ares cinquante six centiares vingt décimilliares, tenant ou ayant tenu en outre d'un côté, et du fond à Monsieur Derom et de l'autre côté au Domaine de l'Etat.

Ce terrain est cadastré section D n°4 L/5 pour une contenance de deux ares cinquante six centiares.

ETABLISSEMENT DE LA PROPRIETE.

Les comparants de première part déclarent que ce bien leur appartient comme dépendant de la communauté légale ayant existé entre les époux Mommens-Moons à défaut de contrat de mariage.

Cette communauté en était propriétaire pour l'avoir acquis de la Commune de Schaerbeek, aux termes d'un procès-verbal d'judication définitive dressé par le notaire Delzaert à Schaerbeek, le vingt six février mil neuf cent vingt neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le douze avril suivant, volume 1622 n°32.

Monsieur Félix Mommens pré nommé, en son vivant entrepreneur demeurant à Schaerbeek, rue Alexandre Markelbach n°11, y est décédé le quatre novembre mil neuf cent trente cinq, sans dis



E332545

positions testamentaires, laissant pour seul et unique héritier légal son fils Monsieur Frédéric Alexandre Mommens, comparant, à charge de la moitié en usufruit revenant à son épouse survivante aux termes de la loi du vingt novembre mil huit cent nonante six .

La Commune de Schaerbeek en était propriétaire pour l'avoir acquis en vertu d'un acte du vingt quatre octobre mil neuf cent vingt cinq conclu avec l'Etat-Belge, autorisé par Arrêté-Royal du neuf février mil neuf cent vingt cinq en ce qui concerne la Commune de Schaerbeek et par la loi du dix neuf juillet mil neuf cent vingt six en ce qui concerne l'Etat Belge (Moniteur du vingt huit juillet mil neuf cent vingt six).

Les acquéreurs devront se contenter de l'établissement de propriété qui précède et ne pourront réclamer d'autre titre de propriété qu'une expédition du présent acte .

II. Sur ce terrain Madame veuve Mommens-Moons et son fils Monsieur Frédéric Alexandre Mommens ont entamé la construction d'un immeuble à logements multiples comportant cinq appartements dont chacun sera la propriété privée et exclusive de son propriétaire avec comme accessoires pour chaque appartement un/cinquième des parties communes, sauf cependant en ce qui concerne le terrain ou fonds de la propriété, lequel se répartira à concurrence de deux/sixièmes pour le rez-de-chaussée et de un/sixième pour chacun des étages .

DEUXIEME ROLE.

Madame Mommens-Moons et Monsieur Frédéric Mommens ont décidé de parachever la construction avec Monsieur et Madame Paysas-Lepreux et les amateurs qui se présenteront par la suite

A cet effet, les comparants d'une part déclarent avoir fait établir par les soins de l'architecte Joseph Gilson, demeurant à Schaerbeek, rue Mont Rose n°68, les plans des constructions à ériger, lesquels plans ont été approuvés par le service des bâtisses de la Commune de Schaerbeek dont le Collège échevinal a délivré l'autorisation de bâtir l'immeuble d'après ces plans approuvés.

Les copies de ces plans, certifiées conformes par leur auteur, Monsieur l'architecte Joseph Gilson, ont été approuvées par les comparants et après avoir été revêtues de la mention ci-dessous, elles ont été signées "ne varietur" par les parties et nous notaire ; elles demeureront ci-annexées et seront enregistrées avec les présentes.

Ces plans sont les suivants :

I. Le plan numéro un représente la façade de l'immeuble ,

II. Le plan numéro deux renseigne :

A. La description des sous-sols :

On y remarque :

1° des parties communes étant un local pour compteurs, des dégagements, l'escalier de descente en caves ,

2° des parties privatives dont cinq caves à provisions et cinq caves à charbon portant indication de l'étage auquel elle



E382546

X

un vestiaire, un water-closet, une salle de bains,

doivent se rapporter ; chacune de ces caves est destinée à dépendre de la partie privative de l'un des appartements dont l'immeuble est principalement constitué _____

B. La disposition du rez-de-chaussée de l'immeuble . _____

Où y remarque : _____

1° des parties communes, le vestibule d'entrée, la cage d'escalier et l'escalier, le monte-charges et sa cage . _____

2° un appartement dénommé "appartement du rez-de-chaussée, qui comprend : _____

a) en propriété privative et exclusive : un magasin , un living, un dégagement, une chambre, une cuisine avec cour , un dégagement avec armoire, un water-closet, une salle de bains et une chambre , un refuge au dessus de sous-plafond ; dans les sous-sols : les caves à provisions et à charbon indiquées par les mentions "rez-de-chaussée". _____

b) en co-propriété et indivision forcée : un/cinquième des parties communes et deux sixièmes du terrain prédécrit , _____

C. La disposition de chacun des quatre étages : _____

Chacun de ces quatre étages comporte un appartement . _____

Ces appartements sont dénommés respectivement : appartement du premier, du deuxième, du troisième et du quatrième étage . _____

Chacun de ces appartements comprend : _____

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée , un dégagement , un salon, une salle à manger, une chambre à cou

TROISIEME ROLE.

cher, une cuisine avec terrasse, un refuge au dessus de sous
plafond, dans les sous-sols, deux caves désignées comme devant
se rattacher à chacun des appartements .

b) en copropriété et indivision forcée : un cinquième des
parties communes et un/sixième du terrain prédécrit .

III. Le plan numéro trois représente la coupe verticale
de l'immeuble .

Cet exposé étant ainsi fait, Monsieur et Madame Paysas -
Lepreux ont exprimé la volonté de devenir propriétaires de
l'appartement du deuxième étage tel que cet appartement et
décrit ci-avant .

Déférant à cette volonté et y donnant leur plein accord ,
Madame veuve Mommens-Moons et Monsieur Frédéric Mommens font
avec Monsieur et Madame Paysas-Lepreux, les opérations sui-
vantes .

PREMIERE OPERATION : VENTE .

Madame veuve Mommens-Moons et Monsieur Frédéric Mommens
comparant ensemble de première part, déclarent vendre sous
les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et li-
bre de toutes dettes et charges hypothécaires généralement
quelconques, à Monsieur et Madame Paysas-Lepreux, comparant
de deuxième part qui acceptent :

1° un sixième indivis dans la copropriété forcée du fonds
prédécrit, situé à Schaerbeek, avenue Rogier, contenant en
superficie deux ares cinquante six centiares vingt dixmillia



E932547

res, tel que ce terrain se trouve décrit ci-avant . _____

2° un cinquième dans la copropriété forcée des parties communes de l'immeuble divisé érigé sur ce fonds . _____

3° l'entière propriété des parties privatives qui seraient déjà érigées dépendant de l'appartement du deuxième étage et de ses dépendances, ci-dessus plus amplement décrit . _____

ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS . _____

Les acquéreurs auront la propriété et la jouissance des droits leur vendus à compter de ce jour, à charge de payer et supporter à compter de la même date pour leur part et portion toutes les impositions, taxes et redevances quelconques, afférentes au bien vendu . _____

CONDITIONS ET STIPULATIONS DIVERSES . _____

1. Le bien est vendu dans l'état où il se trouve actuellement, sans garantie quant aux diverses contenances susénoncées, quelle que puisse être la différence entre ces contenances et les contenances réelles . _____

2. Les droits susdésignés sont transmis aux acquéreurs avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent avantager ou grever le fonds prédéterminé, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls sans l'intervention des vendeurs, ni recours contre eux et spécialement avec toutes les servitudes pouvant résulter du statut réel de l'immeuble à l'époque

QUATRIEME ROLE .

tion duquel le fonds est destiné, tel que ce statut est établi suivant acte sous seing-privé ci-annexé et dont mention ci-après .

CLAUSES DES TITRES ANTERIEURS .

L'acte prérappelé du ministère de Maître Delzaert, en date du vingt six février mil neuf cent vingt neuf, contient les clauses ci-après littéralement reproduites :

"Les égouts et autres conduits sous-terrains passant d'un lot sur un autre seront supprimés à moins qu'ils ne constituent des servitudes en faveur de tiers .

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

"Les acquéreurs des terrains, s'engagent par le seul fait de la vente, à élever sur toute la façade, des constructions à front de la rue à moins que, sur le vu de plans spéciaux, le conseil ne statue autrement .

"Les dites constructions devront comporter au moins un rez de chaussée et un étage, sauf dispositions spéciales imposant des constructions plus élevées à front des voies publiques importantes. Les présentes dispositions seront prises sous réserve de l'application du titre IX du règlement sur les bâtisses actuellement en vigueur .

"Ces constructions devront être terminées et en état d'habitabilité endéans le délai de deux années à dater de la vente, à peine d'une pénalité calculée par jour de retard et



E332548

"à raison de un quart pour mille du montant du prix d'acquisition du terrain majorés des frais de la vente, pour les six premiers mois de retard. Pour chaque période de six mois de retard subséquent la pénalité sera majorée chaque fois de un quart pour mille jusqu'au maximum de deux pour mille par jour de retard. Cette pénalité courra par la seule échéance du terme et sans mise en demeure, elle ne pourra sous aucun prétexte être considérée comme comminatoire .

"En cas de revente de ou des terrains, tous les acquéreurs successifs seront solidairement responsables du paiement de la pénalité prévue ci-dessus .

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

"Les constructions à élever sur ces terrains devront satisfaire aux dispositions du règlement sur les bâtisses actuellement en vigueur. Chaque construction devra être pourvue d'une citerne à eau de pluie .

"Les acquéreurs ne pourront établir ni laisser établir sur les terrains vendus sans une autorisation expresse de la commune, aucune des industries insalubres, dangereuses ou incommodes, visées par les lois et arrêtés sur la matière .

"Les acquéreurs auront à bonifier à qui de droit et suivant coutume, la mitoyenneté des murs voisins existants, les ma-

CINQUIEME ROLE.

çonneries de ces murs n'étant pas comprises dans la vente .

"Les acquéreurs ne pourront exiger de la commune le paiement de la mitoyenneté des murs à établir du côté des terrains non encore aliénés par la commune, mais ils pourront exercer leur recours contre les futurs acquéreurs de ces terrains .

"Toutes difficultés relatives à des mitoyennetés qui viendraient à naître entre propriétaires voisins, devront être vidées sans l'intervention de la commune et sans recours contre elle. Les mitoyennetés dues à la commune seront payées immédiatement après l'approbation des plans de bâtisse .

"Pour les lots vingt cinq et trente deux, avenue Paul Deschanel et soixante sept avenue Rogier :

"Les acquéreurs sont tenus de construire leur clôture le long de la ligne de chemin de fer de ceinture, sur sol propre. Ils devront s'entendre au sujet de l'établissement de cette clôture directement et sans intervention de la commune venderesse avec la société nationale des chemins de fer.

"Pour le lot soixante sept, avenue Rogier :

"Ce terrain est grevé d'une servitude de latérale de non oedificandi d'une largeur minimum de cinq mètres, mesure prise à l'alignement de l'avenue Rogier, laquelle devra être aménagée en jardin planté et orné .

"Une façade en retour sera construite le long de cette zone de non-bâtisse dans le même style et avec des matériaux identiques à ceux de la façade à front de l'avenue Rogier .



E332549

"La zone de non-oedificandi sera clôturée en façade au
"moyen d'un grillage en fer forgé établi sur un soubassement
"en pierres de taille de vingt cinq centimètres de hauteur
"sur vingt centimètres de largeur, dont la face extérieure se
"trouvera à dix mètres de l'axe de l'avenue . _____

"La hauteur de cette clôture, soubassement et grillage
"compris ne pourra pas dépasser un mètre quatre vingts centi-
"mètres . _____

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obli-
"gations des vendeurs quant aux stipulations ci-dessus repro-
duites . _____

_____ PRIX . _____

Les parties déclarent que la présente vente est consentie
et acceptée moyennant le prix de VINGT NEUF MILLE FRANCS que
les vendeurs reconnaissent avoir reçu des acquéreurs, savoir:
dix mille francs antérieurement aux présentes et le solde ou
dix neuf mille francs présentement . _____

Dont quittance . _____

_____ DISPENSE . _____

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement
dispensé de prendre inscription d'office lors de la trans-
cription des présentes . _____

DEUXIEME OPERATION- ENGAGEMENT RECIPROQUE DE _____

_____ CONSTRUIRE ENSEMBLE L'IMMEUBLE . _____

Madame veuve Mommens-Moons et Monsieur Frédéric Mommens,

SIXIEME ROLE.

comparants de première part, et Monsieur et Madame Paysas - Lepreux, comparants de seconde part, les premiers nommés agissant tant en nom personnel que comme se portant fort de tous autres titulaires futurs des droits dans la co-propriété forcée du fonds prédécrit, s'engagent réciproquement à achever la construction de l'immeuble dont les travaux sont actuellement en cours sur ce fonds et dont la description est donnée au présent acte et à ses annexes .

Cet engagement comporte pour chacun d'eux :

1° l'obligation de contribuer aux frais d'édification des parties communes des constructions dans la proportion du droit de chacun dans ces parties communes :

2° l'obligation de construire les parties privées à ses frais personnels ,

Cet engagement constitue en ordre principal une obligation de faire .

Cette obligation ne sera accomplie qu'au moment où les parties communes et les parties privées seront totalement achevées .

La direction de l'entreprise, le choix des architectes, entrepreneurs ou ouvriers appartiendra exclusivement et irrévocablement à Monsieur Frédéric Mommens qui agira en qualité d'entrepreneur général .

TROISIEME OPERATION- DIVISION DU DROIT D'ACCESSION LEGAL

Il est convenu entre Madame veuve Mommens-Moons et Monsieur Frédéric Mommens, comparants de première part et Mon-



E932550

steur et Madame Paysas-Lepreux, comparants de seconde part, les premiers stipulant tant pour eux-mêmes que pour tous autres titulaires futurs du droit dans la copropriété - forcée du fonds prédécrit que le droit d'accession légale des comparants de deuxième part sera limité à l'appartement situé au deuxième étage de l'immeuble à ériger .

Cet appartement doit comprendre les parties privatives énumérées ci/avant, la copropriété forcée à concurrence de un sixième dans le fonds sur lequel l'immeuble est érigé et à concurrence de un cinquième des parties communes de l'immeuble comprenant toutes choses réputées communes par l'article 577 Bis paragraphe 2 du Code-Civil et notamment celles ci-après exemplativement énumérées, savoir :

Les fondations et jardins prévus aux plans ci-annexés ,
Les gros murs de façade, de pignon et refend de la toiture :

Les coffres, gânes et têtes de cheminées ,
Les ornements de façade (à l'exception des garde-corps , des balcons et des balconnets, des abat-jour et des persiennes ou volets) .

Les égouts, les canalisations de l'eau, du gaz et de l'électricité jusqu'à leur entrée dans les appartements proprement dits .

Les portes et vestibule d'entrée, les cages d'escaliers et de monte-charges .

SEPTIEME ROLE.

Les escaliers et le monte-charges , _____

Les canalisations électriques servant à l'éclairage des parties communes avec les compteurs et minuteriers y afférents

Les caloires, corridors et dégagements . _____

Les descentes d'eaux pluviales et ménagères , _____

Les descentes des water-closet, les sterfput et chambres de visite . _____

QUATRIEME OPERATION - REGLEMENT DE CO-PROPRIETE DE L'

IMMEUBLE _____

Et à l'instant, les comparants désirant prévenir toutes difficultés et contestations entre eux et en outre prévenir toutes difficultés entre eux et leurs successeurs à tous titres dans les rapports de voisinage et de co-propriété, ont établi un règlement déterminant les droits et obligations des propriétaires d'appartements qui fera leur loi commune à laquelle ils devront tous se conformer actuellement et dans l'avenir et que devront également observer leurs successeurs à tous titres . _____

Un exemplaire de ce règlement de co-propriété a été approuvé sans restrictions ni réserves par les comparants . _____

Cet exemplaire a été signé "ne varietur" par les comparants et nous notaire, et demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte être enregistré en même temps que lui et être transcrit avec lui au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles . _____

FRAIS . _____

Les frais des présentes et ceux qui en sont la suite et l'exécution sont à la charge des acquéreurs .

ELECTION DE DOMICILE .

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure respective susindiquée .

CERTIFICAT D'ETAT - CIVIL .

Le notaire soussigné, sur le vu de pièces prévues par la loi, certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties tels qu'ils figurent en tête des présentes .

Et à l'instant, le notaire soussigné donne lecture de l'article 34 de la loi du onze octobre mil neuf cent dix ne modifié en dernier lieu par l'article 9 de l'Arrêté-Royal du quatorze octobre mil neuf cent trente cinq, relatif à la valeur conventionnelle des biens faisant l'objet d'une convention constatée par acte présenté à l'enregistrement .

Dont acte, passé à Bruxelles .

Lecture faite, les parties ont signé avec le notaire .

(Suivent les Signatures) .

Enregistré six rôles quatre renvois à Bruxelles au 1er bureau, le 17 août 1938. Volume 1027 Folio 8 Case 2.

Reçu : trois mille cent nonante francs. Le Receveur a/ (signé) Jacquemin .

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE .

Les soussignés :

I.1. Madame Marie Colette MOONS, sans profession, née à

HUITIEME ROLE .



Leefdael, le 10 février 1868, veuve de M. Félix Mommens ;

2. M. Frédéric Alexandre Mommens, employé, né à Schaerbeek, le 4 février 1896, tous deux demeurant à Schaerbeek, rue Van Hammée n°16,

ENSEMBLE DE PREMIERE PART

II. M. Joseph Pierre Marcel PAYSAS, négociant en vins, né à Nérac (France) le 16 décembre 1875 et son épouse qu'il assiste et autorise, dame Delphine Odile LEPREUX, sans profession, née à Péruwelz, le 11 novembre 1870, demeurant à Schaerbeek, Grande rue au Bois n°81,

DE SECONDE PART

ont établi entre eux comme suit le règlement de co-propriété d'un immeuble à logements multiples en voie de construction à Schaerbeek, avenue Rogier, où il est destiné à porter le n°132F sur un terrain cadastré section D n°4 L/5 pour deux ares cinquante six

GENERALITES

Chacun est propriétaire exclusif de son appartement.

A cette propriété exclusive est jointe la propriété indivise des parties communes.

Les parties communes ne sont assujetties ni au partage, à licitation, l'article 815 du Code-Civil est étranger à cette indivision perpétuelle.

La vente d'un étage implique l'aliénation des choses communes qui en sont l'accessoire ; l'hypothèque consentie sur un étage grève les choses communes qui en sont l'accessoire.

Chaque propriétaire jouit de son appartement en bon père de famille dans les limites du contrat, de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et à la condition de ne porter aucune atteinte aux droits des voisins .

Sont réputées communes toutes les parties affectées à l'usage commun des appartements .

ORGANISATION DU REGIME .

Les appartements ne peuvent servir que d'habitation bourgeoise .

Les personnes de mœurs légères n'y sont pas admises .

Il ne pourra être exercé dans les lieux occupés aucun commerce d'une nature quelconque, sauf ce qui sera dit ci-après pour le rez-de-chaussée .

L'exercice de la profession de professeur de musique est interdit .

Les locaux du rez-de-chaussée pourront être affectés à usage commercial, mais il ne pourra y être établi qu'un commerce ne causant en aucune façon préjudice aux autres copropriétaires .

Les marchandises et tous objets se rapportant au commerce ne pourront être introduites par la porte du vestibule menant aux appartements ; il ne pourra jamais être fait usage de l'entrée particulière pour le commerce exercé au rez-de-chaussée .

Si le propriétaire du rez-de-chaussée entend faire usage de sa cave pour y déposer des marchandises, celles-ci de

NEUVIEME ROLE.

N. de

vront y être introduites par le magasin, le dégagement et la partie arrière du vestibule menant à la descente en cave .

Les marchandises ne pourront pas être exposées sur le trottoir qui devra en tout temps être libre et en parfait état de propreté .

Le propriétaire du rez-de-chaussée a seul l'usage des jardins et en aura la charge exclusive d'entretien .

Il pourra éventuellement à ses frais, faire établir une cave sous les annexes du rez-de-chaussée et la faire communiquer avec la cage de l'escalier .

Il est interdit de laisser vagabonder dans les escaliers des animaux gênants ou bruyants .

Il est interdit de faire de la musique après onze heures du soir et avant sept heures du matin .

Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives, dangereuses ou malodorantes .

Il est interdit d'user de la toiture comme terrasse .

Il est interdit de diviser un appartement en plusieurs appartements et d'exhausser l'étage supérieur .

Il est interdit de modifier la disposition des cheminées

MONTE-CHARGES .

Le monte-charges est affecté au transport des malles, colis, poubelles, bacs à charbon et autres objets encombrants et ménagers .

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Les occupants des appartements doivent se conformer strictement

tement à tous les règlements et usages généraux et locaux .

TELEPHONE - TELEGRAPHIE SANS FIL - MOTEURS .

Le téléphone peut être installé dans un appartement aux frais , risques et périls de son propriétaire ; les fils du téléphone passeront par le tube spécial encastré près du monte charges de chaque appartement .

Les fils et accès ne peuvent emprunter la façade principale .

La sonnerie doit être installée de façon à ne pas troubler les propriétaires des appartements voisins ; elle doit être placée au moins trente centimètres plus bas que le plafond .

Aucun moteur ne peut être placé, ni utilisé dans les appartements, à l'exception de ceux qui activent les appareils de nettoyage par le vide et le monte charges .

TRAVAUX DE NETTOYAGE .

Les co-propriétaires ou locataires doivent veiller à ce que leur personnel occupe les locaux de façon à ne pas gêner les autres propriétaires .

Le battage des tapis est absolument interdit .

Il ne pourra être fait dans les escaliers , dans les couloirs sur les paliers ou les terrasses, aucun travail de ménage tel que brossage de tapis, literies, habits et meubles cirage de chaussures, et coetera .

Les occupants ne pourront faire ni lavage ni étendage .

DIXIEME ROLE .



Il est interdit de laver les fenêtres et loggias à grandes eaux ; l'emploi d'éponges et de peaux de chamois est seul autorisé .

Il est interdit de faire scier ou casser du bois, si ce n'est dans les caves et seulement entre neuf heures du matin et cinq heures du soir .

Le charbon ne peut être mis en cave que les jeudis et vendredis entre sept et dix heures du matin ; après chaque mise en cave le trottoir sera aussitôt soigneusement nettoyé par les soins du propriétaire qui a reçu sa fourniture de charbon

Les récipients, de même que les bacs à charbon et à bois et généralement tout ce qui est de nature à salir ou à abîmer l'immeuble, ne peuvent être transportés aux appartements que par le monte-charges .

Les couloirs, paliers et vestibules ne peuvent être encombrés, ni être affectés à des usages domestiques .

Il est interdit de placer ou d'installer sur le palier des crochets ou porte-manteaux ,

Chacun des occupants d'un étage nettoye l'escalier menant à son appartement et toutes les cinq semaines les parties communes en sous-sols : les semaines seront fixées de commun accord .

L'acquéreur du rez-de-chaussée fait le nettoyage du vestibule d'entrée du trottoir extérieur .

Aucune affiche ne peut être apposée où que ce soit, sauf

celles indiquant qu'un appartement est à vendre ou à louer .

Les enseignes, réclames, aux fenêtres des façades sont interdites ; est seule autorisée sur la porte principale d'entrée des appartements une carte de visite ou une plaque métallique ou émaillée de format réduit indiquant le nom de l'occupant .

Le commerce exercé au rez-de-chaussée ne pourra être annoncé que par une indication apposée sur les vitrines des locaux y affectés et par une publicité normale faite uniquement pour les besoins du commerce .

Cette publicité ne pourra nuire en rien au cachet architectural de l'immeuble, ni à la tranquillité de ses occupants

Aucune vente publique de meubles ne peut avoir lieu dans ou devant l'immeuble .

LOCATION

Les appartements ne peuvent être loués qu'à une seule personne ou à une seule famille .

Les locataires doivent être de parfaite honorabilité ; ils ne peuvent sous-louer en tout ou en partie ; ni céder leur droit au bail .

Toutes les conditions résultant du statut immobilier en vigueur leur sont imposées .

Les caves ne peuvent faire l'objet d'une location séparée

TRAVAUX ET REPARATIONS

Le gérant peut faire exécuter les réparations urgentes

ONZIEME ROLE.

sur autorisation
de l'assemblée générale ,



sans en demander l'autorisation de l'assemblée des co-propriétaires ; ces réparations présentent d'ailleurs pour tous les co-propriétaires un intérêt commun .

Quant aux réparations non urgentes c'est à l'assemblée générale qu'il appartient de décider à la majorité des voix s'il y a lieu de les faire exécuter .

En ce qui concerne les améliorations, les modifications du style et de l'harmonie de l'immeuble; elles ne peuvent être décidées que par l'assemblée générale , délibérant dans les conditions requises pour la modification du statut immobilier.

Les co-propriétaires sont tenus de faciliter ces réparations et travaux et de permettre l'accès à leurs appartements aux entrepreneurs, architectes, ouvriers qui en sont chargés .

En un mot, les intéressés sont tenus de souffrir les réparations sans indemnité, quelque inconvénient qu'elles leur causent et quoiqu'ils soient privés pendant qu'elles se font de la jouissance d'une partie de leur appartement .

Les cheminées employées sont ramonées au moins une fois par an aux frais des intéressés .

CHARGES PUBLIQUES

Toutes les contributions, taxes et redevances générales, provinciales ou locales, mises ou à mettre sur l'immeuble ou sur ses revenus sont payés par les copropriétaires, chacun en ce qui le concerne .

Chacun paiera l'impôt grevant son appartement et éventuelle

ment l'impôt grevant les parties communes, chacun à concurrence de un cinquième .

Chacun paie et supporte les contributions qui lui sont personnelles et qui ne concernent pas l'immeuble .

ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES .

Les frais d'entretien des parties communes sont payés par les copropriétaires de l'immeuble dans la proportion de un cinquième pour chaque appartement .

Toutes indemnités de mitoyenneté qui resteraient à touch du propriétaire voisin reviendront aux cinq propriétaires chacun pour un cinquième .

Ceux-ci supporteront aussi par cinquième les frais de décoration et d'entretien éventuel des pignons .

ASSURANCES - RISQUES CIVILS.

La responsabilité de l'immeuble vis-à-vis de l'un des copropriétaires ou des tiers ou encore vis-à-vis des voisins sera imputable au point de vue des risques civils à tous les copropriétaires à concurrence de un/cinquième par chacun en cas de poursuites en dommages-intérêts .

Toutefois, la responsabilité de ces risques restera à la charge des occupants qui aurait commis un fait personnel à lui imputable .

L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, dépendances comprises, soit contre l'incendie, soit contre la foudre, l'explosion

DOUZIEME ROLE.

de celui



du gaz, les accidents, causés par l'électricité, le recours éventuel d'un des occupants contre les autres, de même que le recours des locataires et des voisins et la perte des biens, sera faite par une même compagnie, pour tous les copropriétaires .

Le choix de la Compagnie appartient au gérant qui fixe primitivement le montant des sommes à assurer ainsi que la part incombant à chaque propriétaire d'appartement .

Toute diminution et toute majoration pourront être décidées à la majorité des voix suivant conseil d'un architecte et d'un assureur à désigner par l'assemblée générale statutaire à la majorité .

Dans toute discussion du montant des sommes à assurer, l'idée fondamentale doit toujours être de permettre de reconstruire l'immeuble dans son état primitif, en cas de sinistre.

Chaque copropriétaire aura la faculté de désigner son agent d'assurances qui fera le nécessaire auprès de la Compagnie pour assurer l'appartement de son client y compris la part dans les choses communes .

Chaque copropriétaire paiera directement sa prime à charge d'en justifier au gérant .

Chaque copropriétaire pourra assurer son mobilier et ses effets personnels à une compagnie belge à son choix .

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours que leur serait éventuellement demandé pour la conclusion de

assurances et signer les actes nécessaires .

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire de la police .

En cas de sinistre partiel, si l'indemnité allouée est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera récupéré par le gérant à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le gérant comme les choses communes .

En cas de sinistre total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement .

Une assurance sera également contractée pour tous les copropriétaires par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation du monte-charges, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un étranger .

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

Le présent règlement est établi pour être exécuté de bonne foi et sans qu'il soit possible de réclamer aucune indemnité du chef de difficultés inhérentes à la division de l'immeuble en appartements .

Pour les points non prévus, il sera référé aux dispositions contenues dans la loi du ~~de~~ huit juillet mil neuf cent vingt quatre et pour autant que de besoin aux usages

TREIZIEME ROLE.



Locaux . _____

En cas de désaccord, les difficultés seront soumises à un arbitre choisi par les intéressés convoqués et votant dans les conditions prévues pour les assemblées générales, ou à défaut soumise à la juridiction des tribunaux compétents . _____

ASSEMBLEES GENERALES

L'assemblée générale peut élire un gérant parmi les co - propriétaires ou en dehors d'eux ; le gérant est chargé de l'exécution des décisions de l'assemblée générale . _____

En attendant cette nomination, Monsieur Frédéric Alexandre Mommens, soussigné, assumera cette charge . _____

Le gérant a en outre pour mission de résoudre au mieux des intérêts généraux, toutes les questions d'ordre intérieur qui ne sont pas spécialement réglées par le présent règlement .

Le gérant n'est pas appointé sauf décision contraire de l'assemblée générale . _____

Les co-propriétaires des appartements se réunissent en assemblée générale chaque fois que les circonstances l'exigent .

Le gérant a le droit de les convoquer d'office ; il doit les convoquer lorsqu'il en est requis par les propriétaires de trois appartements . _____

Les propriétaires de trois appartements peuvent aussi convoquer l'assemblée ; les convocations énoncent les lieu, jour et heure de la réunion et les objets mis à l'ordre du jour .

Elles se font par lettre recommandée . _____

L'assemblée se compose exclusivement des co-propriétaires des appartements ; chaque propriétaire dispose d'une voix par appartement .

En cas de décès d'un propriétaire, ses héritiers doivent se faire remplacer par un seul mandataire .

Les procès-verbaux des assemblées sont transcrits dans un registre spécial tenu par le gérant .

Ils sont signés par la majorité des propriétaires présents

La présence des propriétaires de trois appartements est nécessaire ; si ce nombre n'est pas atteint une seconde assemblée est convoquée ; elle délibère valablement quel que soit le nombre des propriétaires d'appartements .

Les décisions sont prises à la majorité .

L'assemblée a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier tous les actes qui intéressent les choses communes.

STIPULATIONS SPECIALES

Le statut immobilier et toutes modifications qui y seraient apportées ultérieurement seront transcrites au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles .

Le règlement général étant obligatoire pour tous les co-propriétaires actuels et futurs ,devra être inséré dans les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété de l'immeuble .

Dans chacun de ces contrats, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles ,

QUATORZIEME ET DERNIER ROLE.



à défaut de quoi ce domicile sera de plein droit réputé élu dans l'immeuble . _____

Fait à Bruxelles, le 11 août 1938. _____

(Suivent les Signatures). *f* _____

Enregistré cinq rôles trois renvois à Bruxelles, ac. 1er bureau, le 17 août 1938. Volume 115 Folio 10 Case 7. _____

Reçu : quinze francs .Le Receveur a/i (signé) Jacquemin .

POUR EXPEDITION CONFORME .

W. Delaune

f
Signé ne varetur
comme annexe à l'
acte de vente du
11 août 1900 trent
te huit (Suivent
les Signatures)

AM

Approuvé la
nature d'un
mot nul.

AM

6702.

86 | 25

4

83 | 50

170 | 75

37

transcrit au bureau des

Hypothèques à Bruxelles.

le vingt quatre août .

1938 trente-huit .

vol. 2921 no 4 .

Reçu cent septante francs 75 c

In _____

Verward