

1^{er} 42 16/22
H. L. P. R. C.

Requête n° 4.282.

L'an mil neuf cent soixante-deux.

Le *deux* décembre.

A Schaerbeek, 2, avenue Louis Bertrand, en notre
Etude.

Par devant Nous, Maître Robert DE COSTER, notaire
de résidence à Schaerbeek.

ONT COMPARU :

1/ Monsieur Germain Franciscus VAN BELLE, commer-
çant, né à Pollinkhove le vingt-deux décembre mil neuf
cent vingt et son épouse qu'il assiste et autorise dame
Maria Octavia CALUWARTS, sans profession, née à Til-
donck, le vingt-cinq septembre mil neuf cent vingt-et-un,
demeurant à Schaerbeek, rue du Pavillon, 86.

" Epoux mariés sous le régime de la communauté lé-
gale de biens aux termes de leur contrat de maria-
ge reçu par Maître Cuvelier, notaire à Wespelaer,
en date du vingt-huit mai mil neuf cent quarante-
deux. "

2/ Monsieur Marcel Gaston VAN BELLE, sans profes-
sion, né à Marquette le quatre avril mil neuf cent et
dix, veuf non remarié de dame Martha De Clercq, domici-
lié à Schaerbeek, rue Waelhem, numéro 120.

Lesquels comparants préalablement au statut immobi-
lier faisant l'objet du présent acte nous ont exposé ce
qui suit :

1./ Monsieur et Madame Germain VAN BELLE-CALUWARTS
et Monsieur Marcel VAN BELLE sont propriétaires d'un ter-
rain à bâtir sis à Schaerbeek, à l'angle de l'avenue La-
tinis et d'une avenue projetée, ayant à front de l'avenue
projetée une façade de douze mètres cinquante-cinq centi-
mètres, un arrondi à l'angle des deux avenues de dix-neuf
mètres environ et une façade à front de l'avenue Latinis
de vingt-quatre mètres quatre-vingt quatre centimètres,
contenant en superficie suivant titres et précédents me-
surage/sept ares trente-cinq centiares soixante-huit dix-
millièmes, paraissant cadastré ou l'avoir été troisième
division, section B, partie des numéros 162 m/2, 161/0,
tenant ou ayant tenu à l'avenue Latinis, à l'assiette de
l'avenue projetée appartenant à Monsieur et Madame Joan-
nes CHOETENS, à Madame Jourda de Vaux veuve de Rivier
de Varax et Madame Flament - Bradfer.

Origine de propriété.

Le bien prédécrit appartient aux époux Germain VAN
BELLE - CALUWARTS pour cinq cent quarante et un demi/
millièmes, et à Monsieur Marcel VAN BELLE pour quatre
cent cinquante neuf et un demi/millièmes, soit ensemble
mille/millièmes pour l'avoir acquis :



B 823899

1^{er} feuillet dou-
ble

2^e ell
CH. V.
93

a) partie de quatre ares huit centiarses soixante-huit dixmilliarses de Monsieur Joannes Baptiste CLOETENS boucher, et son épouse dame Maria Louise JAPPENS, sans profession, à Evers, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire soussigné en date du six novembre mil neuf cent soixante-deux, enregistré et transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles.

Les époux CLOETENS - JAPPENS étaient propriétaires du bien :

partie pour l'avoir acquise de dame Germaine Marie François Ghislaine Jourda de Vaux, veuve de Monsieur Pierre, Comte de Riverieulx de Varax & Chambelly par Marcigny - France - aux termes d'un acte d'échange du ministère des notaires André Scheyven à Bruxelles, et Robert DE COSTER, soussigné, et date du six novembre mil neuf cent soixante-deux, enregistré, et transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles.

- partie pour l'avoir acquise sous plus grande superficie de :

1°/ dame Yvonne Jeanne STURBELLE, sans profession, veuve de Monsieur Léo Zéphirin Joseph Maurice DUFOUR, à Uccle, 2°/ Monsieur Georges Auguste Victor Gilles DUFOUR, ingénieur à Berchem, 3°/ Mademoiselle Suzanne Rosina Maria Dufour, employée, à Wilrijk, 4°/ Dame Lucie Marguerite Jeanne Dufour, sans profession, épouse de Monsieur Rudolphe Henri Hendrickx, médecin - dentiste à La Haye, et 5°/ dame Marguerite Dufour, sans profession, veuve de Monsieur Fernand Bogaerts, à Berlin, aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Jean Matthys à Bruxelles, et Maurice Hendrick à Schaerbeek, en date du quatre novembre mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept du même mois, volume 4.478 numéro 6.

A l'origine le bien appartenait en indivision à Madame Fernand Bogaerts - Dufour prénommée et Monsieur Léo Zéphirin Joseph Maurice Dufour, ingénieur à Ixelles, pour l'avoir acquis par acte du notaire Swolfs à Laeken, le vingt-cinq avril mil neuf cent treize, transcrit au bureau des hypothèques non divisé de Bruxelles, le sept mai suivant, volume 12.502 numéro 2.

Monsieur Léo Zéphirin Joseph DUFOUR, prénommé, époux de dame Yvonne Jeanne Sturbelle avec laquelle il était marié sous un régime de séparation de biens avec adjonction d'une société d'acquêts suivant contrat de mariage reçu par Maître Du Boccage, notaire à Bruxelles, en date du vingt-et-un octobre mil huit cent nonante-huit, est décédé à Uccle, le douze novembre mil neuf cent cinquante, laissant pour seuls héritiers légaux ses trois enfants prénommés sub 2, 3 et 4.

Suivant son testament reçu par le notaire Prosper Delzaert, à Schaerbeek, en date du vingt-quatre octobre mil neuf cent trente-cinq, enregistré, Monsieur Léo Dufour a institué pour légataires universelles, ses deux enfants Suzanne et Lucie Dufour et a légué l'usufruit à son épouse, dame Yvonne STURBELLE.

b) partie de trois ares vingt-sept centiares de dame Jourda de Vaux prénommée aux termes d'un acte de vente du ministère du notaire soussigné et du notaire André Scheyven, à Bruxelles, en date du six novembre mil neuf cent soixante-deux, enregistré, et transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles. -----

Madame Jourda de Vaux était propriétaire du bien vendu par elle ainsi que de la parcelle cédée à titre d'échange aux époux Cloetens pour lui avoir été attribués sous plus grande contenance aux termes d'un acte de partage reçu par Maître Hubert Scheyven, notaire à Bruxelles, en date du trente-et-un juillet mil neuf cent trente-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt septembre suivant, volume 2.509 numéro 1, partage intervenu entre elle et 1/ Monsieur Charles Noël Marie Victor Ghislain Comte Jourda de Vaux à Bruxelles, 2/ dame Hélène Lucie Marie Ghislaine Jourda de Vaux, sans profession, épouse de Monsieur Alphonse de Pauw à Ixelles, 3/ dame Marie Noëlle Octavie Renée Louise Ghislaine Jourda de Vaux, épouse de Monsieur David Victor Kelly à Londres, 4/ Mademoiselle Louise Marguerite Marie Berthe Ghislaine Jourda de Vaux à Bruxelles, 5/ dame Renée Marie Louise Joseph Ghislaine de Riverieulx de Varax, sans profession, épouse de Monsieur Stanislas Marie Joseph Marquis de Chante merle de Villette à Chambelly (France) et 6/ Monsieur Joseph Alfred Maurice Marie Ghislain de Pauw, étudiant à Ixelles.

Les copartageants prénommés en étaient propriétaires depuis mil neuf cent trente-et-un.

II. / Conditions particulières :

L'acte de vente précité par Monsieur et Madame CLOETENS aux consorts VAN BELLE contient les conditions particulières ci-après littéralement reproduites : :

" 5.- Le terrain vendu est grevé le long de l'avenue d'une servitude de non aedificandi pour l'établissement des jardins sur une largeur de cinq mètres.

" Il est donné à connaître aux acquéreurs que la Commune de Schaerbeek, prévoit la création d'une nouvelle avenue formant le prolongement de l'avenue des Jacinthes existante et qui entraînera l'expropriation d'une partie du terrain présentement vendu.

" De kopera zullen ten alle tijde voorzich en hun rechthebbenden toegang hebben aan de bij deze akte aangekochte grond, langs de grond die aan de verkopers blijft toebehoren, en dit met alle voeten ligen mits een jaarlijkse vergoeding van vijf frank tot op de dag van de onteigening door de Gemeente."



806-28-1

deuxième feuillet double

C. de
M.
B.

L'acte de vente précité par Madame Jourda de Vaux aux consorts Van Belle contient les conditions particulières ci-après littéralement reproduites : -----

- " 1/ De achteruitbouwstrook langsheen de Gustave Latinislaan zal aangelegd worden als voorhofje.
- " 2/ De waterpas van de hof van het goed aangekocht bij huidige akte zal op de zelfde hoogte moeten aangelegd worden als deze van het goed nummer 88 van de Gustave Latinislaan. -----
- " 3/ De kopers zullen binnen de vier jaar vanaf de datum van huidige akte op voorenbeschreven goed een gebouw moeten oprichten met ten minste een verdiep. -----
- " 4/ Het is aan de verkopers en aan hun rechthebbenden verboden op de hiervoren beschreven grond en in de gebouwen die er zullen opgericht worden, een handel of nijverheid in te richten of uit te baten, die hinderlijk, gevaarlijk of ongezond zou zijn voor de geburen, namelijk geen enkel stapelplaats, magazijn of verkoopplaats van steenkolen, kalk, likeuren, en in het algemeen, geen enkel van de bedrijven voortkomende op de tabel van rangschikking vastgehecht aan het Koninklijk Besluit van negen en twintig Januari achttienhonderd drie en zestig en in de besluiten die afgewijzigd hebben op de politie der gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke instellingen. -----
- " Al de kosten voor de nog uit te voeren, wegenis, stoepen, borduren en aansluitingen hoegenaamd zullen ten laeste van de kopers vallen vanaf heden

Les acquéreurs des locaux privatifs dans l'immeuble à construire, objet des présentes, seront purement et simplement subrogés dans les droits et obligations qui résultent pour les consorts VAN BELLE des conditions particulières précitées. -----

Toutefois, les consorts VAN BELLE supporteront seuls, et sans que les acquéreurs des locaux privatifs dans l'immeuble à construire objet des présentes, aient à les payer, tous les frais de la première installation de voirie, égouts, bordure, trottoir, canalisations de l'eau, du gaz et de l'électricité, et raccordements tant à front de l'avenue Latinis que de l'avenue nouvelle à créer, qui pourraient être exigibles actuellement ou le deviendraient dans la suite. -----

III/ Les époux VAN BELLE - CALUWAERTS et Monsieur Marcel VAN BELLE érigent sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements multiples élevé de quatre niveaux d'appartements sur rez-de-chaussée et comportant outre les parties communes, seize appartements, seize caves et neuf garages à usage privatif. -----

L'autorisation de bâtir a été accordée par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Schaerbeek en date du cinq octobre mil neuf cent soixante-deux dont une expédition conforme demeurera ci-annexée.

Description détaillée du bâtiment :

Le bâtiment comprend deux blocs.

Le bloc I est situé à front de l'avenue projetée et à l'angle de l'avenue Latinis, à droite lorsqu'on regarde la façade principale de l'immeuble à partir de l'avenue Latinis.

Le bloc II est situé à front de l'avenue Latinis, à gauche lorsqu'on regarde la façade principale de l'immeuble à partir de l'avenue Latinis.

Niveau du rez-de-chaussée et de l'entrée.

a) Parties communes.

Extérieurs : En façade à rue.

Les zones de recul comprenant les jardinets, les accès aux deux entrées, les accès aux neuf garages, et une citerne à mazout.

En façade postérieure :

La Cour.

A l'intérieur :

Le hall d'entrée des appartements, du bloc I, situé à front de l'avenue Latinis à droite lorsqu'on regarde la façade principale de l'immeuble à partir de l'avenue, la cave de la chaufferie comprenant une chaudière avec brûleur de mazout; la cave des compteurs du bloc I, le dégagement vers l'ascenseur et la cage d'escalier, la cage de l'ascenseur et la cage de l'escalier vers les étages, dégagement vers les caves du bloc I, l'accès au vide-poubelles et le local du vide-poubelles du bloc I, la cave réservée à la conciergerie avec armoire.

Le hall d'entrée des appartements du bloc II, situé à front de l'avenue Latinis à gauche lorsqu'on regarde la façade principale de l'immeuble à partir de l'avenue, le dégagement vers l'ascenseur et la cage d'escalier, la cage de l'ascenseur et la cage de l'escalier vers les étages, le dégagement vers les caves du bloc II, la cave pour les poubelles du bloc II, la cave contenant les compteurs du bloc II, le dégagement d'accès à la conciergerie, la conciergerie comprenant dégagement, living, cuisine, salle de bains et chambre.

b) Parties privatives.

Les quatre garages numérotés de un à quatre à front de l'avenue nouvelle à créer; les huit caves du bloc I numérotées de un à huit; les cinq garages numérotés de cinq à neuf à front de l'avenue Latinis; les huit caves du bloc II numérotées de un à huit. Les garages numéros un, trois, cinq, sept et neuf, les caves nu-



B 823-7

Troisième feuillet
double

C. M.
M.
B.

méros un, trois, cinq et sept du bloc I et les caves numéros un, trois, cinq et sept du bloc II sont teintes en rose, les garages numéros deux, quatre, six et huit, les caves numéros deux, quatre, six et huit du bloc I et les caves numéros deux, quatre, six et huit du Bloc II sont teintes en vert au plan dont question ci-après.

Premier étage.

a) parties communes.

La cage d'escalier, la cage d'ascenseur et le palier donnant accès aux deux appartements du premier étage du bloc I.

La cage d'escalier, la cage d'ascenseur et le palier donnant accès aux deux appartements du premier étage du bloc II.

b) parties privatives.

1°/ L'appartement du bloc I, type numéro un, situé à front de l'avenue nouvelle projetée, à droite lorsqu'on regarde la façade principale à partir de l'angle de l'avenue Latinis et de la dite avenue projetée, teinte en rose au plan dont question ci-après, comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire et water-closet, grand living à l'angle de l'avenue projetée et de l'avenue Latinis, cuisine avec évier et égouttoir, armoire sous évier et armoire au-dessus de l'évier, hall de nuit, trois chambres dont deux vers l'avenue nouvelle et une vers cour avec terrasse, armoire sur terrasse et vide-poubelles, salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet.

2°/ L'appartement du bloc I, type numéro deux, situé à front de l'avenue Latinis, (à gauche par rapport à l'appartement type numéro un, lorsqu'on regarde la façade principale de l'immeuble à partir de l'angle de l'avenue Latinis et de la dite avenue projetée,) teinte en vert au plan dont question ci-après, comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire et water-closet, grand living à l'angle de l'avenue Latinis et de l'avenue projetée, cuisine avec évier et égouttoir, armoire sous évier et armoire au-dessus de l'évier, hall de nuit avec armoire, salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet, deux chambres vers cour dont une avec terrasse et vide-poubelles.

3°/ L'appartement du bloc II, type numéro trois, situé à front de l'avenue Latinis, (à gauche par rapport à l'appartement type numéro deux, lorsqu'on regarde la façade principale de l'immeuble à partir de l'avenue Latinis) teinte en rose au plan dont question ci-après, comportant :

Hall d'entrée, vestiaire et water-closet, grand living, cuisine avec évier, armoire sous évier et armoire au-dessus de l'évier, vide-poubelles, hall de nuit, salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet, deux chambres vers cour dont une avec terrasse, armoire sur cette terrasse.

E 825 005

Quatrième feuillet
double



4°/ L'appartement du bloc II, type numéro quatre, situé à front de l'avenue Latins, à l'extrême gauche, lorsqu'on regarde la façade principale à partir de l'avenue teinte en vert au plan dont question ci-après, comportant :

Hall avec water-closet et vestiaire, grand living, cuisine avec évier, armoire sous évier et armoire au-dessus de l'évier, vide-poubelles, hall de nuit avec armoire, salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bide deux chambres vers odor, dont une avec terrasse et armoire sur cette terrasse.

Deuxième étage :

Description identique à celle du premier étage.

Troisième étage :

Description identique à celle du premier étage.

Quatrième étage :

Description identique à celle du premier étage.

Toiture en terrasse :

Parties communes :

Les cabines des deux ascenseurs et leur machinerie, les bouches de cheminées et des gaines de ventilation, la terrasse accessible par une échelle mobile à partir de la cage d'escalier du bloc I.

Partie privative :

Une terrasse à usage privatif réservée uniquement à l'occupant de l'appartement du bloc I, type numéro un, du quatrième étage, telle que la surface privative de cette terrasse est figurée par projection sous teinte corail au plan de l'étage type, lequel plan demeurera ci-annexé.

Cette terrasse pourra être aménagée en solarium privé par l'occupant de l'appartement type un, du quatrième étage, à ses frais exclusifs.

IV. / Réserve de mitoyenneté.

Les époux VAN BELLE - CALUWAERTS et Monsieur Marcel VAN BELLE se réservent à titre personnel, et réel, pour autant que la loi le permette, la mitoyenneté architecturale et sa contre-valeur des murs pignons et des autres murs mitoyens et de clôture dans toute leur hauteur, largeur, à édifier à cheval sur les limites séparatives du terrain partie commune des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre aux époux VAN BELLE - CALUWAERTS et à Monsieur Marcel VAN BELLE de toucher à leur profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains qui leur vendront ou vendront faire usage de ces murs.

En conséquence, les conjoints VAN BELLE ont le droit de procéder seuls, au mesurage, à l'expertise, au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne engendrer pour les époux VAN BELLE - CALUWAERTS et Monsieur Marcel VAN BELLE ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des propriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils seront requis, sous peine de dommages et intérêts.

V./ Les consortes VAN BELLE susdits déclarent en vue d'opérations juridiques diverses vouloir diviser l'immeuble en seize appartements, neuf garages et seize caves devant constituer une propriété distincte avec cour accessoire, une fraction des parties communes qui sont d'un usage généralement commun à cette propriété.

A cet effet, il a été dressé à la demande des époux VAN BELLE - CALUWAERTS et de Monsieur Marcel VAN BELLE par les soins des architectes Gui et Yves Rousseau, domiciliés à Forest, avenue Maréchal Joffre, numéro 107, les plans de l'immeuble, qui ont été signés et validés par les comparants et nous Notaire, et demeureront annexés.

Ces plans comprenant :

- le plan du rez-de-chaussée.
- le plan des étages types étant les premier, deuxième, troisième et quatrième étages.
- le plan des façades de l'immeuble.
- le plan des coupes de l'immeuble.

Un plan de l'étage type reproduisant la projection de l'implantation de la terrasse privative réservée sur la toiture, à l'occupant de l'appartement type numéro un du quatrième étage.

Les parties privatives de l'immeuble sont figurées aux plans mentionnés ci-dessus sous teinte rose ou verte ainsi qu'il a été dit précédemment.

Les parties communes ne sont en principe pas teintées à l'exception de la conciergerie qui figure sous teinte bistre et de certaines parties des gros murs.

Les époux VAN BELLE - CALUWAERTS et Monsieur Marcel VAN BELLE décident de diviser les parties communes en mille/millièmes.

Les parties communes représentant mille/millièmes, ceux-ci se répartissent forfaitairement de la façon suivante :

- 1) l'appartement type numéro un, du bloc I, au premier étage : septante-deux/millièmes : 72/1.000 ièmes
- 2) l'appartement type numéro deux, du bloc I, au premier étage : cinquante-quatre/millièmes : 54/1.000 ièmes



B 8230.5

Cinquième feuillet
double

CM

- 3) l'appartement type numéro trois du bloc II au premier étage : cinquante/millièmes : 50/1.000 ièmes
- 4) l'appartement type numéro quatre du bloc II au premier étage : cinquante-quatre/millièmes : 54/1.000 ièmes
- 5) l'appartement type numéro un du bloc I, au second étage : septante-deux/millièmes : 72/1.000 ièmes
- 6) l'appartement type numéro deux du bloc I, au second étage : cinquante-quatre/millièmes : 54/1.000 ièmes
- 7) l'appartement type numéro trois du bloc II au second étage : cinquante/millièmes : 50/1.000 ièmes
- 8) l'appartement type numéro quatre du bloc II au second étage : cinquante-quatre/millièmes : 54/1.000 ièmes
- 9) l'appartement type numéro un du bloc I, au troisième étage : septante-deux/millièmes : 72/1.000 ièmes
- 10) l'appartement type numéro deux du bloc I, au troisième étage : cinquante-quatre/millièmes : 54/1.000 ièmes
- 11) l'appartement type numéro trois du bloc II, au troisième étage : cinquante/millièmes : 50/1.000 ièmes
- 12) l'appartement type numéro quatre du bloc II, au troisième étage : cinquante-quatre/millièmes : 54/1.000 ièmes
- 13) l'appartement type numéro un du bloc I, au quatrième étage : septante-deux/millièmes : 72/1.000 ièmes
- 14) l'appartement type numéro deux du bloc I, au quatrième étage : cinquante-quatre/millièmes : 54/1.000 ièmes
- 15) l'appartement type numéro trois du bloc II, au quatrième étage : cinquante/millièmes : 50/1.000 ièmes
- 16) l'appartement type numéro quatre du bloc II, au quatrième étage : cinquante-quatre/millièmes : 54/1.000 ièmes
- 17) le garage numéro un : huit/millièmes : 8/1.000 ièmes
- 18) le garage numéro deux : neuf/millièmes : 9/1.000 ièmes
- 19) le garage numéro trois : huit/millièmes : 8/1.000 ièmes

20) le garage numéro quatre : neuf/millièmes :	9/1.000 ièmes
21) le garage numéro cinq : neuf/millièmes :	9/1.000 ièmes
22) le garage numéro six : neuf/millièmes :	9/1.000 ièmes
23) le garage numéro sept : neuf/millièmes :	9/1.000 ièmes
24) le garage numéro huit : neuf/millièmes :	9/1.000 ièmes
25) le garage numéro neuf : dix/millièmes :	10/1.000 ièmes
Ensemble : mille / millièmes :	1.000/1.000 ièmes

Les terrasses de l'immeuble y compris la terrasse privative sur la toiture et les caves n'interviennent pour aucune quotité dans les parties communes; la quote-part de chaque appartement couvre les terrasses et les caves qui en sont une dépendance.

La propriété des parties communes appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction. Chaque appartement et les neuf garages comprendront le nombre de millièmes indiqué au tableau précédent.

Ces valeurs sont acceptées par tous les futurs copropriétaires comme définitives, quelles que soient les modifications des parties privatives par améliorations, embellissements ou autrement.

VI./ Les époux VAN BELLE - CALUWAERTS et Monsieur Marcel VAN BELLE déclarent que leur volonté est que chacune des appartements, chacune des caves, et chacun des garages forment une propriété distincte, de manière qu'ils puissent disposer séparément de chacune de ces propriétés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, ou les grever de droits réels.

Que dans le but de déterminer le droit de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage, et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront grevées ou administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, les comparants établiront ci-après un règlement de co-propriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants-droit à titre quelconque d'une partie de la propriété.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires ou ayants-droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

VII. / ATTRIBUTION DIVISE de certains locaux à usage privatif :

Les copropriétaires se déclarent parfaitement d'accord pour que les locaux à usage privatif à construire, ci-après décrits, soient attribués en propriété privative et exclusive à Monsieur et Madame Germain VAN BELLE - CALUWAERTS, savoir :

1) l'appartement type numéro un, du bloc I, au quatrième étage, auquel sont affectées septante-deux/millièmes des parties communes, y compris le terrain, ci : 72/1.000ièmes

2) le garage numéro cinq auquel sont affectés neuf/millièmes des parties communes, y compris le terrain : 9/1.000ièmes

3) la cave numéro quatre du bloc I, à laquelle n'est affectée aucune quotité des parties communes.

4) la partie de terrasse privée en toiture attribuée à l'appartement prédécrit, à laquelle n'est affectée aucune quotité dans les parties communes.

Ensemble : quatre-vingt-un/millièmes : 81/1.000ièmes

Tous les autres locaux à usage privatif rien excepté ni réservé avec les neuf cent dix-neuf/millièmes des parties communes y attachés seront la propriété de Monsieur et Madame Germain VAN BELLE - CALUWAERTS pour moitié indivise et de Monsieur Marcel VAN BELLE pour l'autre moitié indivise.

VIII. / RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ.

STATUT DE L'IMMEUBLE :

Section I. - Copropriété indivise et propriété privative :

A. / L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, dans la mesure de la quotité de chacun.

B. / Les choses communes de l'immeuble comportent notamment :

Le terrain sur lequel le bâtiment est construit, avec toutes ses servitudes actives et passives : les fondations, l'ossature en béton armé, les murs de façade, les ornements extérieurs des façades et fenêtres, les balustrades, les conduits de cheminées et de vide-poubelles; les tuyaux de décharge et de ventilation et les égouts, sauf cependant les parties de ces tuyaux se trouvant à l'intérieur des parties privatives et des locaux accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives; les conduites d'eau, de gaz,



B 8238

ixième feuillet double

Cm
OMR
GB

100
d'électricité et de mazout desservant les parties communes; les branchements d'eau, de gaz et d'électricité, les cages des ascenseurs, les ascenseurs et leurs accessoires; les entrées communes des appartements et les portes d'entrée; les dégagements, paliers, les escaliers, les cages d'escalier, les dégagements du rez-de-chaussée, le local du chauffage central, la chaudière avec tous ses accessoires et tuyauteries; le tank à mazout; la toiture-terrasse couvrant le bâtiment avec les descentes d'eaux pluviales, les gaines pour tuyauteries, les deux cabines de la machinerie des deux ascenseurs avec leur plate-forme; le trottoir, les jardins des zones de non-rédification et leurs divers éléments de décoration; les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Sont cependant parties privatives, les conduites d'alimentation, de gaz et d'électricité particulières à chaque partie privative de l'immeuble depuis les branchements communs.

C./ Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, caves et les garages dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tous droits réels établis sur les parties privatives, grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

D./ Chaque propriété privée comportera les parties constitutives décrites ci-avant, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher, le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis, les portes paliers, les portes des caves, les portes des garages, toutes canalisations intérieures des parties privées, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs ou qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, de même ce qui est à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemples : compteurs particuliers et canalisations particulières, des eaux, gaz, électricité, téléphone, chauffage central, œuvre-porte, parlophone).

Les dispositifs du chauffage se trouvant dans les parties privatives et les canalisations les desservant sont choses privées, y compris les vannes, mais il est interdit de les modifier, si les modifications sont de nature à troubler la circulation d'eau chaude.

Un propriétaire ne peut augmenter ou diminuer la surface radiante du dispositif chauffant son appartement et ses dépendances.

E./ Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privée dans les limites

13
fixées par la loi et le présent contrat, 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 à ses frais, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, caves comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaiblissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les parties privatives des autres propriétaires.

En cas de travaux aux gros murs intérieurs, en cas de percement de murs de refend, ces travaux doivent être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, sauf ce qui est dit à l'article F.

Les honoraires dus de ce chef, ainsi que tous les frais quelconques résultant de ces travaux sont à charge exclusive du propriétaire qui les fait exécuter.

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 F suivant.

F./ Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix, et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble. Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux. Moyennant l'autorisation de l'assemblée statuant à la majorité des trois/quarts des voix, le copropriétaire intéressé pourra s'adresser à un autre architecte.

Il est interdit à chaque propriétaire d'un appartement de le diviser en plusieurs appartements. Il est permis de réunir en un seul plusieurs appartements et de le rediviser ensuite.

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 l'unanimité des votants.

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

H./ Les propriétaires pourront établir des persiennes ou marquises, lesquelles devront être toutes du même modèle prévu par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ils pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil et de radiotélévision, dont ils devront se servir suivant les règlements de police et sans troubler



B 823902

septième feuillet
double

Cu
G.M.
P.B.

les autres occupants de l'immeuble; l'assemblée générale pourra, à la simple majorité des voix, établir un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

Une antenne commune de radiovision sera établie sur la plate-forme de l'immeuble; l'installation de toute antenne privée est interdite.

L'entretien de cette antenne incombe aux usagers.

Le téléphone et la radiodiffusion peuvent être installés dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs. La sonnerie du téléphone devra être installée de façon à ne pas troubler les occupants des appartements voisins. Les fils et accès ne pourront toutefois emprunter les façades de l'immeuble.

SECTION II. - Services et administration de l'immeuble

1°/ Un gérant est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Il est désigné par l'assemblée générale des copropriétaires pour le temps qu'elle déterminera, choisi ou non parmi ces copropriétaires. Cette assemblée fixera le cas échéant la rémunération du gérant.

A titre transitoire, le premier gérant peut être désigné par Monsieur Germain Van Belle pour une durée de un an, à partir de la prise en charge de l'immeuble par les copropriétaires, cette prise en charge devant avoir lieu dès qu'un appartement sera en état d'habitabilité. Monsieur Germain Van Belle fixera la rémunération du premier gérant.

Le gérant ne pourra être révoqué que pour faute grave. Lorsque les premiers appartements seront en état d'habitabilité, à défaut de la nomination d'un gérant, Monsieur Germain Van Belle assumera provisoirement cette gerance, à titre gracieux, jusqu'à la nomination du gérant.

2°/ Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités en fait la fonction. En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

3°/ L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agisse d'intérêts communs.

4°/ L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

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

5°/ 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 fonction.



B 8239

Huitième feuillet double

Handwritten signatures and initials:
 C. M.
 M. V.
 B.

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

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être en tout cas, lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble au moins vingt-cinq pour cent de l'ensemble des voix.

6°/ Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée; la convocation sera 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 simple lettre, sauf les cas ci-après prévus.

7°/ L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

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

8°/ L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires. Si le gérant n'est pas un de ces copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

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

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en son lieu et place; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée.

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.

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

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

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

9°/ L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle determine, à la simple majorité de voix, son président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée générale dévolue à Monsieur Germain VAN BELLE, à moins que les copropriétaires ne désirent occuper cette fonction provisoire.

10°/ Le bureau est composé du président, assisté de deux assesseurs. Pour la première assemblée, les assesseurs sont désignés par le président de cette première assemblée. Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

11°/ Il sera tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion, ses assesseurs et le secrétaire.

12°/ Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf dans les 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 doit s'entendre par l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale; les délégués étant considérés comme acceptant la proposition; les opposants éventuels doivent être présents. Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.

13°/ Les copropriétaires disposent chacun d'une voix qu'ils ont de millièmes aux quotités de base déterminées ci-avant à l'article trois.

14°/ Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq cents millièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans le quinze jours avec la même ordre du jour et délibérera quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte est requise.

15°/ Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires; le président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, en faisant leur proposition.

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

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

16°/ Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

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

SECTION III. Répartition des charges et recettes communes.

A. Entretien et Réparations.

1/ Chacun des propriétaires des appartements et garages contribuera aux dépenses de conservation, d'entretien, de réparation, de restauration et d'administration et notamment à l'entretien immobilier des locaux communs, à l'éclairage des parties communes proportionnellement aux quotités de base déterminées ci-avant.

Cependant : a) les garages n'étant pas chauffés, les quotités spéciales sont à prévoir pour la répartition des frais occasionnés par le fonctionnement du chauffage central. Il en sera de même pour la répartition des frais occasionnés par l'entretien, la restauration et les réparations aux deux cages d'escalier et aux deux halls d'entrée.

b) les quotités de base étant fixées proportionnellement aux superficies privatives, il n'est pas possible de les utiliser pour la répartition des charges résultant de l'utilisation des deux ascenseurs. Une répartition devra donc être établie, en fonction de la densité probable d'utilisation et de l'étage de situation de l'appartement.

2/ Les frais de nettoyage des parties communes ainsi que tous les ustensiles et accessoires à ce nécessaires.

Les frais résultant de l'intervention du gérant.



B 323909

vième et dernier
billet double

Handwritten signatures and initials:
C. M.
M.
P.B.
3

Ces charges se répartissent conformément au I ci-dessus suivant les quotités de base. -----

3/ A.- Fonctionnement de l'installation du chauffage central. -----

Ces charges se répartissent suivant les quotités établies ci-dessous : -----

a) à concurrence de vingt pour cent de façon forfaitaire proportionnellement au tableau ci-dessous : -----

Appartement type numéro un du premier étage : septante-huit/millièmes : ----- 78/1.000ièmes

Appartement type numéro deux du premier étage : cinquante-huit/millièmes : ----- 58/1.000ièmes

Appartement type numéro trois du premier étage : cinquante-cinq/millièmes : ----- 55/1.000ièmes

Appartement type numéro quatre du premier étage : cinquante-neuf/millièmes ----- 59/1.000ièmes

Appartement type numéro un du deuxième étage : septante-huit/millièmes : ----- 78/1.000ièmes

Appartement type numéro deux du deuxième étage : cinquante-huit/millièmes ----- 58/1.000ièmes

Appartement type numéro trois du deuxième étage : cinquante-cinq/millièmes : ----- 55/1.000ièmes

Appartement type numéro quatre du deuxième étage : cinquante-neuf/millièmes : ----- 59/1.000 ièmes

Appartement type numéro un du troisième étage : septante-huit/millièmes : ----- 78/1.000ièmes

Appartement type numéro deux du troisième étage : cinquante-huit/millièmes : ----- 58/1.000ièmes

Appartement type numéro trois du troisième étage : cinquante-cinq/millièmes : ----- 55/1.000ièmes

Appartement type numéro quatre du troisième étage : cinquante-neuf/millièmes ----- 59/1.000ièmes

Appartement type numéro un du quatrième étage : septante-huit/millièmes ----- 78/1.000ièmes

Appartement type numéro deux du quatrième étage : cinquante-huit/millièmes : ----- 58/1.000ièmes

Appartement type numéro trois du quatrième étage : cinquante-cinq/millièmes : ----- 55/1.000ièmes

Appartement type numéro quatre du quatrième étage : cinquante-neuf/millièmes : ----- 59/1.000ièmes

Ensemble : mille/millièmes : ----- 1000/1.000ièmes

b) à concurrence de quatre-vingts pour cent proportionnellement à la consommation de chacun, telle qu'elle résultera des calorimètres placés sur chaque radiateur, les surfaces de chauffe étant uniformisées forfaitairement sur base du second étage pris comme étage type.

B./ Entretien immobilier de la chaufferie, entretien, réparation et renouvellement de l'installation de chauffage central ainsi que les réparations accessoires pouvant en résulter. Ces charges se répartissent suivant les quotités établies ci-dessus.

C./ L'entretien, les réparations et restaurations des cages d'escalier et des halls d'entrée.

Ces charges se répartissent suivant les quotités établies ci-dessous pour chacun des deux blocs de l'immeuble :

BLOC I :

Appartement type numéro un au premier étage : cent quarante-quatre/millièmes : 144/1.000ièmes

Appartement type numéro deux au premier étage : cent et six/millièmes : 106/1.000ièmes

Appartement type numéro un au deuxième étage : cent quarante-quatre/millièmes 144/1.000ièmes

Appartement type numéro deux au deuxième étage : cent et six/millièmes 106/1.000ièmes

Appartement type numéro un au troisième étage : cent quarante-quatre millièmes : 144/1.000ièmes

Appartement type numéro deux au troisième étage : cent et six/millièmes 106/1.000ièmes

Appartement type numéro un au quatrième étage : cent quarante-quatre/millièmes : 144/1.000ièmes

Appartement type numéro deux au quatrième étage : cent et six/millièmes 106/1.000ièmes

Ensemble : mille/millièmes : 1.000/1.000ièmes

BLOC II :

Appartement type numéro trois au premier étage : cent vingt-et-un/millièmes : 121/1.000ièmes

Appartement type numéro quatre au premier étage : cent vingt-neuf/millièmes : 129/1.000ièmes

Appartement type numéro trois au deuxième étage : cent vingt-et-un/millièmes : 121/1.000ièmes

Appartement type numéro quatre du deuxième étage : cent vingt-neuf/millièmes : 129/1.000ièmes

Appartement type numéro trois au troisième étage : cent vingt-et-un/ millièmes :	121/1.000 ièmes
Appartement type numéro quatre au troisième étage : cent vingt-neuf/mil- lièmes :	129/1.000 ièmes
Appartement type numéro trois au quatrième étage : cent vingt-et-un/mil- lièmes :	121/1.000 ièmes
Appartement type numéro quatre au quatrième étage : cent vingt-neuf mil- lièmes :	129/1.000 ièmes
Ensemble : mille/millièmes :	1.000/1.000 ièmes

4/ Entretien immobilier des cages des deux ascen-
seurs, avec les cabines en toiture, sauf la couverture
de ces cabines faisant partie de la couverture générale
du bâtiment, réparation et renouvellement des ascenseurs
avec leurs portes, cabine mobile, câbles et toute leur
machinerie, accessoires et installations électriques,
mais non la peinture des portes, cette peinture faisant
partie de l'entretien de chaque cage d'escalier, les
frais d'entretien, de fonctionnement (courant et loca-
tion de compteur) ainsi que l'assurance des risques oc-
casionnés par les ascenseurs.

Ces charges se répartissent comme suit pour chaque
ascenseur.

BLOC I :

Appartement type numéro un au premier étage : cent et dix/millièmes :	110/1.000 ièmes
Appartement type numéro deux au premier étage : nonante/millièmes :	90/1.000 ièmes
Appartement type numéro un au deuxiè- me étage : cent trente-cinq/millièmes :	135/1.000 ièmes
Appartement type numéro deux au deuxième étage : cent quinze/millièmes :	115/1.000 ièmes
Appartement type numéro un au troisième étage : cent quarante-cinq millièmes :	145/1.000 ièmes
Appartement type numéro deux au troisième étage : cent vingt-cinq/mil- lièmes :	125/1.000 ièmes
Appartement type numéro un au qua- atrième étage : cent cinquante/millièmes :	150/1.000 ièmes
Appartement type numéro deux au quatrième étage : cent trente/millie- mes :	130/1.000 ièmes
Ensemble : mille/millièmes :	1.000/1.000 ièmes

BLOC II :

Appartement type numéro trois au premier étage : cent/millièmes : 100/1.000ièmes

Appartement type numéro quatre au premier étage : cent/millièmes : 100/1.000ièmes

Appartement type numéro trois au deuxième étage : cent vingt-cinq/millièmes : 125/1.000ièmes

Appartement type numéro quatre au deuxième étage : cent vingt-cinq/millièmes : 125/1.000ièmes

Appartement type numéro trois au troisième étage : cent trente-cinq/millièmes : 135/1.000ièmes

Appartement type numéro quatre au troisième étage : cent trente-cinq/millièmes : 135/1.000ièmes

Appartement type numéro trois au quatrième étage : cent quarante/millièmes 140/1.000ièmes

Appartement type numéro quatre au quatrième étage : cent quarante/millièmes 140/1.000ièmes

Ensemble : mille/millièmes : 10000/1.000ièmes

5/ Entretien immobilier des accès aux garages dans les zones de non-aedificandi.

Entretien des portes extérieures des garages à l'exclusion de la peinture de leur face extérieure, laquelle fait partie de l'entretien général du bâtiment.

Ces charges sont supportées uniquement par les propriétaires des garages chacun pour la porte extérieure et pour l'accès de son garage.

6/ Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

Réparations urgentes : Toutes les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telle que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc., le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans demander l'autorisation.

Réparations indispensables mais non urgentes :

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

42
Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Ces travaux et réparations devront être demandés par des propriétaires réunissant une quotité d'au moins deux cent cinquante millièmes et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire. Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des propriétaires.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité de propriétaires représentant les trois-quarts des voix, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

7/ Les propriétaires devront donner accès à leurs appartements, caves ou garages pour toutes réparations et nettoyage des parties communes, à moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au quinze septembre.

Si des propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre leur clé d'appartement, de cave et de garage, à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle sorte que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire. Les propriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B. - Impôts :

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 à raison proportionnelle des quotités de base.

C. - DIVERS :

La responsabilité découlant de l'article mille trois cent quatre-vingt-six du Code Civil, ainsi que de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent proportionnellement aux quotités de base, pour autant qu'il s'agisse de parties communes et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire. Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

D. - Recettes :

Pour le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquies à chaque propriétaire dans la proportion des quotités de base.

CHAPITRE IV. - Assurances et Reconstruction.

A. - Assurance :

1/ 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 provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout, pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Les premières assurances seront contractées par les comparants, et les copropriétaires leur rembourseront les primes par eux payées, dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Le gérant devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires : il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété. Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires; à défaut de quoi, le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer valablement à leur place.

2°/ Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

3°/ Si une surprime est due du chef du commerce ou de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

4°/ En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le gérant en présence des co-propriétaires désignés par l'assemblée, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée. Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires, leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice; leur intervention devra donc être demandée.

5°/ 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 recouvert par le gérant, à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'achat des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément, à ses intérêts au taux légal courant de plein droit, sans mise en demeure, à défaut de versement 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 copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant de 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 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; l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis dans l'exposé ci-dessus.

6°/a) si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

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

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

B) Accidents.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant survenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un habitant de

l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.
Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Une assurance sera également contractée par les soins du gérant contre les accidents de travail de la concierge, conformément aux dispositions légales en vigueur.

Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées dans les proportions établies précédemment. Les premières assurances seront contractées par les copropriétaires.

IX. / REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

1°/ 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 à la majorité des deux tiers des voix.

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. Un duplicata de ce livre de gérance devra être tenu dans l'immeuble à la disposition de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit.

2°/ 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 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

1°/ Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis et les portes, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées, dont l'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.

2°/ Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées privatives de leurs appartements, toutes les fois qu'il sera nécessaire, mais au moins une fois l'an pour celles dont ils font usage.

Ce travail de ramonage sera effectué à la diligence du gérant, mais aux frais de chaque intéressé.

SECTION II. - Aspect.

Les propriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres vers la voie publique, ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linge ou autres objets.

SECTION III. - Ordre intérieur.

1°/ Les propriétaires ne pourront scier, fendre, ou casser du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon ne pourront être montés que le matin, avant dix heures.

Les meubles de grandes dimensions devront être amenés dans les appartements par les façades; la cage d'escalier ne pourra être utilisée en aucune façon.

2°/ Les parties communes notamment l'entrée, l'escalier, les dégagements et couloirs devront être maintenus libres en tout temps, en conséquence, il ne pourra jamais y être déposé quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants, de copropriétaires et visiteurs, lesquels devront être remisés dans le local qui sera désigné à cet effet aux sous-sols par l'assemblée générale.

3°/ Il ne pourra être fait sur les paliers aucun travail de ménage, tels que broissage de tapis, literies, habits et meubles, cirages de chaussures, etc.

4°/ Il est strictement défendu, d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

5°/ Dans l'intérêt général les copropriétaires de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens de petite taille, chats, oiseaux ou autres animaux à titre de tolérance seulement.

Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruits, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de 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 cinquante francs par jour de retard, après la signification de la décision de l'assemblée, le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée générale à prendre à la majorité des trois/quarts des voix et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

SECTION IV. - Moralité - Tranquillité.

1°/ Les propriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants, devront toujours occuper

91
l'immeuble bourgeoisement, honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou celui des personnes de leur famille, de gens à leur service, de leurs locataires, ou visiteurs. Ils ne peuvent faire ou 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 tenus formellement d'éviter que l'utilisation de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

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

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exception de ceux actionnant l'ascenseur, les appareils de nettoyage par la vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage central ainsi que les moteurs actionnant les appareils ménagers.

2°/ Les baux consentis par les propriétaires et usufructiers des appartements, caves et garages 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 leurs seraient reprochés.

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

3°/ Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de l'immeuble, elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

Les garages pourront être vendus ou loués, soit à des occupants de l'immeuble, locataires ou propriétaires, soit à des tiers.

L'usage des garages doit se faire avec un minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires. Il en est plus spécialement ainsi aux heures de repos, c'est-à-dire entre vingt-deux heures et sept heures. Il est strictement interdit, à toute heure du jour et de la nuit, d'actionner les klaxons d'automobiles.

Le stationnement est défendu dans les entrées carrossables, les portes des garages devront toujours être fermées, sinon le temps nécessaire à la manœuvre.

L'entrepasage de marchandises est interdit dans les dévagements.

Le lavage de voitures ne peut se faire qu'à l'intérieur des garages. Il ne peut avoir lieu dans l'entrée carrossable.

SECTION V. - Chauffage central.

La période normale de chauffage s'étend du quinze septembre au quinze mai de chaque année.

En dehors de cette période, si la température extérieure est à l'Observatoire d'Uccle, à onze heures du matin, inférieure à quinze degrés centigrades et si la majorité des propriétaires le demande, le chauffage devra également fonctionner. La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les copropriétaires.

La répartition des charges résultant du fonctionnement du chauffage se fera tel qu'il est dit au troisième paragraphe A de la section III de l'article VIII.

L'assemblée générale peut, en statuant à la majorité des trois-quarts des voix, modifier les dispositions du présent article.

SECTION VI. - Ascenseur.

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

Cette assemblée établira aussi un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

SECTION VII. - Destination des locaux.

1°/ Il ne peut être exercé aucun commerce dans les appartements et garages. Ceux-ci sont affectés à l'usage d'habitation bourgeoise, sans cependant exclure l'exercice d'une profession libérale ne comportant pas d'inconvénients de nature à nuire à la jouissance des autres occupants de l'immeuble.

2°/ 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, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers.

Il est permis d'apposer sur la porte particulière, de l'appartement une plaque du modèle admis par l'assemblée générale indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

Aux portes d'entrée, il est permis d'établir une plaque du modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée générale, cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visites, l'étage de l'appartement.

Chaque propriétaire disposera d'une boîte aux lettres, sur laquelle pourra figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve son appartement, ces inscriptions sont d'un modèle uniforme admis par l'assemblée.

64
3°/ Il ne peut être établi dans l'immeuble, en dehors du dépôt de masicot nécessaire au chauffage central aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

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

SECTION VIII.- CONCIERGE.

1°/ Le nettoyage régulier de l'immeuble sera assuré par une concierge.

La concierge est choisie par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération.

La première concierge est désignée par Monsieur Germain Van Belle, ultérieurement, elle sera engagée par le gérant. Elle sera payée par les soins du gérant qui pourra le congédier après en avoir référé au conseil de gérance.

2°/ Le service de la concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus. Elle devra notamment tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble, et notamment les jardinets et les rampes d'accès aux garages, la cour, vider régulièrement les poubelles, évacuer les poubelles sur la voie publique et les rentrer, recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants, fermer les portes d'entrée à partir de dix heures du soir et les ouvrir sur demande après cette heure, laisser et faire visiter les appartements et garages à vendre ou à louer, veiller au bon fonctionnement du chauffage et des ascenseurs, en général faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

Dans le cadre de l'exposé ci-dessus, le conseil de gérance définira les fonctions de la concierge.

Son salaire est fixé par le conseil de gérance et constituera une charge commune. La concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

3°/ La concierge sera logée, éclairée et chauffée dans les locaux prévus à cet effet. L'eau lui sera fournie à frais communs.

Seules la consommation du gaz et la location du compteur sont à sa charge.

Le gérant sera tenu de congédier la concierge si l'assemblée des copropriétaires la décide.

A son défaut, le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée.

SECTION IX.- Gérance.

1°/ Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs. S'il n'est lui-même copropriétaire, le gérant assistera aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

50
Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents, il peut donner ordre au gérant de congédier la comptabilité.

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

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité.

2°/ 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. Toutefois, le premier gérant pourra être désigné par Monsieur Germain Van Belle pour une période de un an dès que le premier appartement sera en état d'habitabilité. Ses émoluments seront fixés par Monsieur Germain Van Belle.

3°/ Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, de fixer éventuellement les travaux de réparations urgents de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

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

4°/ Est désigné comme architecte attitré de l'immeuble, Monsieur Guy Rousseau, architecte, auteur des plans.

En cas de décès, démission, ou autrement de Monsieur Rousseau, le gérant désigne son successeur.

5°/ Le gérant veillera au bon entretien de l'immeuble, des toitures, égouts, canalisations.

6°/ Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

7°/ Le gérant présentera 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 copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale; initialement il est fixé à vingt francs par millièmes; des sommes seront versées à Monsieur Germain Van Belle qui assume la gérance provisoire.

L'assemblée générale fixera également 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, elle 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.

Si un copropriétaire s'obstinaît à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer les services de l'électricité du gaz, de l'eau et du chauffage central, desservant l'appartement du défaillant; cette clause est essentielle et de rigueur; le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible, de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cent francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

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.

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 du service commun, à leur bonne administration et celles nécessaires 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.

39
Si le défaillant continuait à vouloir se servir des services dont il est privé, il sera passible de peines pécuniaires.

8°/ Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes et de les répartir entre les copropriétaires proportionnellement aux quotes-parts prévues.

SECTION X. - Charges communes.

1°/ De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires suivant les quotités fixées aux divers tableaux.

Telles sont les dépenses de l'électricité, et de l'eau pour les choses communes, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, ainsi que les frais d'achat et de renouvellement des boîtes à lettres de la maison et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau relevée au compteur commun, les émoluments du gérant et de la concierge, frais de bureau, etoçtera, les frais d'éclairage des parties communes.

2°/ Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité, de l'eau sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.

3°/ La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

SECTION XI. - Dispositions générales.

1°/ En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, toutes les difficultés d'interprétation, d'exécution, soit du statut de l'immeuble, soit du règlement d'ordre intérieur seront soumises à un arbitre amiable composé, statuant en dernier ressort et déchargé de toutes les formalités de procédure.

Cet arbitre est désigné par l'assemblée générale aux deux/tiers des voix.

Si cette majorité requise n'est pas atteinte, le choix de l'arbitre sera fait par Monsieur le Juge de Paix compétent ratione loci, sur requête de la partie la plus diligente.

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes sont soumises aux tribunaux compétents.

2°/ Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de l'immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

Quiconque est ou devient propriétaire, occupant ou titulaire à un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble est subrogé de plein droit, par ce seul fait dans tous les droits et obligations qui peuvent ou pourraient dans la suite résulter de ce règlement général.

3°/ Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi, ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même, loge de la conciergerie.

X.- CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL :

Le notaire soussigné certifie au vu des documents officiels de l'état-civil, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants.

XI.- ELECTION DE DOMICILE :

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

XII.- Autorisation.

Dame Maria CALUWARTS, comparante, autorisée expressément son époux Monsieur Germain VAN BELLE à procéder hors sa présence sans son intervention à la vente de tout ou partie de l'immeuble objet des présentes, en un ou plusieurs actes, et à la réception du prix de vente, sans aucune limitation ni restriction.

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'Etude.

Lecture faite, de tout ce qui précède, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

Caluwerts M
M Van Belle
St Van Belle
Notaire

Enregistré à Schaerbeek, A. C. et Succ. IV

lex. sept. rôles sans. n. n. v. c. la 11 décembre 1962
vol. 44 fol. 52 case 5, 20 cent francs (100)

Le Receveur,

F. VAN DE WIELE
F. VAN DE WIELE