

Ref. no 99.

---

Acte de Base

"Residence Les Olixcomps"

---

le 17 mars 1960.

---

**ALFRED LEVIE**

**NOTAIRE**

**SCHAERBEEK**

**11, PLACE VERBOECKHOVEN, 11**

**(COIN AVENUE EUGÈNE DEMOLDER)**

---

L'an mil neuf cent soixante;  
Le dix sept mars;

Devant Nous Maître Alfred LEVIE, notaire résidant à  
Schaerbeek;



feuillet

ONT COMPARU :

1<sup>o</sup>) la société anonyme "ENTREPRISES GENERALES DE TRAVAUX PUBLICS ET PRIVES VAN CRAEN ET COMPAGNIE" en abrégé "CAARVENN" dont le siège social est situé à Bruxelles, rue de Ligne, 31, constituée par acte du notaire Levie soussigné du dix juillet mil neuf cent cinquante neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge en date du quatre août suivant, sous le numéro 23266 et dont les statuts ont été modifiés par acte du même notaire Levie en date du vingt neuf février mil neuf cent soixante, publié aux annexes du Moniteur Belge, le douze mars suivant, sous le numéro 4195

Ici représentée par Monsieur Pierre-Léon VAN CRAEN, docteur en droit, domicilié à Forest-Bruxelles, avenue de Monte-Carlo, 38, en vertu d'une procuration lui conférée par Madame Elise DUMONT, épouse de Monsieur Pierre Van Craen pré-nommé domiciliée avec lui et Monsieur Charles Muller, à Saint-Gilles, rue Alfred Cluysenaer, 18, tous deux administrateurs de la dite société, la dite procuration reçue par le notaire soussigné, le dix neuf septembre mil neuf cent cinquante neuf, dont une expédition restera ci-annexée.

Monsieur Muller et Madame Van Craen-Dumont, nommés aux fonctions d'administrateurs dans l'acte constitutif de la dite société et ayant les pouvoirs aux fins des présentes en vertu des articles 17 et 19 des statuts sociaux.

2<sup>o</sup>) a) Monsieur Nicolas DI FONZO, sans profession, né à Berdiansk (Russie) le dix août mil huit cent nonante cinq, ~~époux et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Geslava TCHAPSKAYA, sans profession, née à Wilno (Pologne) le deux janvier mil huit cent nonante neuf, demeurant ensemble à Woluwé Saint-Lambert Bruxelles, Boulevard Brand Withlock, numéro 76, tous deux de nationalité italienne et mariés à Constantinople, le trente et un janvier mil neuf cent vingt deux, sans avoir fait de contrat de mariage.~~

b) Mademoiselle Francette-Marie-Mathildé PICART, conseiller culturel, née à Etterbeek, le vingt septembre mil neuf cent trente six, domiciliée à Woluwé-Saint-Pierre, avenue des Camélias, numéro 50;

c) Mademoiselle Elisabeth-Marguerite-Emma-Mary VAN den BORRE, sans profession, née à Uccle, le dix neuf septembre mil neuf cent treize, demeurant à Koekelberg, avenue Emile Bossaert, numéro 28.

Ici représentée par Monsieur Paul-Léopold-Edmond-Jean-Marie Verleyen, clerc de notaire, demeurant à Vilvorde, avenue Opperveld, 22, en vertu d'une procuration reçue par le notaire Levie soussigné, le sept décembre mil neuf cent cinquante neuf, dont le brevet original est resté annexé à un acte reçu par les notaires Vannoorbeeck à Molenbeek-Saint-Jean, et Levie soussigné, le dix neuf février mil neuf cent soixante, et a été transcrite avec lui au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le premier mars mil neuf cent soixante, volume 2237, numéro 21

d) Monsieur Albin MULLER, sans profession, né à Truckenthal (Allemagne) le dix neuf mai mil huit cent quatre vingt cinq, demeurant à Saint-Gilles-Bruxelles, rue Alfred Cluysenaer; 18

Lesquels comparants nous ont exposé ce qui suit :

1<sup>o</sup>) Les comparants sous secunde sont propriétaires du bien suivant :

COMMUNE D'AUDERGHEM

Un terrain à bâtir sis à front de la Drève de Nivelles où il présente une façade de quarante trois mètres quarante et un centimètres, contenant en superficie d'après titre dix sept ares cinquante huit centiares nonante dixmilliaires, cadastré ou l'ayant été section A, partie des numéros 159d et 160d;

dont ils déclarent être propriétaires pour l'avoir acquis dans les proportions suivantes :

- Monsieur et Madame Di Fonse à concurrence de deux cent cinquante / cinq cent quarante deuxième indivis;
- Mademoiselle Picart à concurrence de cent vingt cinq / cinq cent quarante deuxième indivis;
- Mademoiselle Van den Borre, à concurrence de cent cinquante / cinq cent quarante deuxième indivis;
- Monsieur et Madame Albin Muller, à concurrence de dix sept / cinq cent quarante deuxième indivis.

sous les termes d'un acte reçu par les notaires Vannoorbeeck prérappelé et Levie soussigné, le dix neuf février mil neuf cent soixante, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le premier mars mil neuf cent soixante, volume 2237, numéro 21

de 1<sup>o</sup>) la société anonyme "Société de Gestion et de Placement" en liquidation à Bruxelles à concurrence de trente sept mètres sept centimètres de façade et de dix sept ares quarante quatre centiares quatre vingt cinq dixmilliaires et 2<sup>o</sup>) de la société anonyme des Villas de Forst à Bruxelles à concurrence de six mètres trente quatre centimètres de façade et quatorze centiares cinq dixmilliaires de superficie.

et son épouse  
qu'il assiste  
et autorise Ma-  
dame Maria-A-  
dolphine-Ber-  
tha BEIRENS,  
sans profession  
née à Saint-  
Gilles-Bruxel-  
les, le dix  
mars mil huit  
cent quatre  
vingt sept  
sous deux

*f w*  
*R.*  
*W.*  
*L.*  
*R.*  
*H.*

RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION

Cet exposé fait, Monsieur Di Fonzo et son épouse Madame Geslava Tchapskaya, Mademoiselle Van den Borre, Mademoiselle Picart, et Monsieur ~~Albin Muller~~, Mademoiselle Vanden Borre représentée comme dit est, déclarent par les présentes, renoncer purement et simplement au profit de la société "Caarvenn" qui accepte par la voix de son représentant préqualifié, au droit d'accession leur revenant en vertu des articles 546, 551 et suivants du code civil, sur les constructions et ouvrages que la société "Caarvenn" a l'intention de faire établir sur le terrain prédécrit et ils autorisent la dite société à construire sur ce terrain un complexe immobilier soumis au régime de la copropriété et de l'indivision forcée et qui restera la propriété de la dite société, ou deviendra pour tout ou partie, celle de tiers au choix de cette dernière.

Les comparants de seconde part autorisent en outre la société "Caarvenn" à renoncer pour tout ou partie au profit de telle personne à choisir par elle et notamment au profit des futurs acquéreurs de locaux privatifs dans le complexe immobilier dont question ci-dessous, au bénéfice total ou partiel des droits qui lui sont conférés, étant spécifié que les clauses, conditions spéciales et servitudes grevant le terrain dont question, bien connues de la société Caarvenn, devront être respectées. Ces clauses sont d'ailleurs reproduites textuellement ci-après. De même les dispositions légales ou réglementaires édictées ou à édicter en la matière devront être respectées.

Toutes les contributions, taxes et impositions quelconques auxquelles donneront lieu les dites constructions seront à la charge exclusive du ou des propriétaires de celles-ci.

La présente autorisation de bâtir n'engage en aucune manière la responsabilité des comparants sous seconde à l'occasion de la construction envisagée, celle-ci étant aux risques et périls de la comparante sous prime; qui devra faire vider toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet de cette construction, sans l'intervention de ses propriétaires du sol, et supporter toutes condamnations qui pourraient être prononcées, même si elles l'étaient contre les propriétaires du fonds, à raison de cette qualité.

Le fait que la société Caarvenn agit pour son compte personnel ou pour compte de tiers, ou qu'elle renonce ou non, ainsi qu'elle y est autorisée ci-dessus, au profit de quiconque à tout ou partie des droits qui lui sont concédés ne constituera pas novation et ne la déchargera pas de ses obligations vis-à-vis des propriétaires du sol. Elle demeu-



Madame Muller-  
sens

753835

hs  
Muller  
sens.  
R  
H

rera solidairement et indivisiblement tenue avec les tiers dont question.

La société Caarvenn a d'autre part exposé :

- qu'elle a décidé de construire sur le terrain décrit ci-dessus, un complexe d'immeubles à appartements multiples avec l'intervention des amateurs qui se présenteront, chacun des appartements et garages devant constituer une propriété privative à laquelle sera rattachée une fraction des parties communes, lesquelles comprennent le terrain susdécrit.

Ce complexe sera dénommé "Résidence LES ALISCAMPS" et sera divisé en deux "blocs" dénommés "Bloc I" et "Bloc II

- que la société Caarvenn a fait établir par l'architecte Decubber à Wemmel, avenue de Ridder, 148,

- a) la description détaillée des bâtiments à ériger;
- b) les plans des constructions à ériger;
- c) une note descriptive des travaux et matériaux à mettre en oeuvre;
- d) le cahier des charges régissant le contrat d'entreprise;

Monsieur Van Craen es qualité dite déclare que les plans de l'immeuble ont été approuvés par l'autorité compétente et que l'autorisation de bâtir a été donnée le seize mars mil neuf cent soixante.

- que la société Caarvenn a décidé, conjointement avec les comparants sous secundo, de doter la Résidence Les Aliscamps dont question ci-dessus, d'un statut immobilier permettant la division horizontale de la propriété, et ils nous ont en conséquence requis d'acter authentiquement leur volonté de placer l'immeuble "Les Aliscamps" sous le régime de la copropriété en conformité avec la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, formant l'article 577 bis du code civil.

Il a été établi un "règlement de copropriété" dont le but est de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement comporte :

1<sup>er</sup>) le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble;

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler seront imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modification que du consentement unanime des copropriétaires. Ce statut sera du reste opposable à tous par la transcription à la conservation des hypothèques



- un hall d'entrée commun donnant accès à la cage d'ascenseurs et à l'ascenseur du bloc II et aux sous-sols;

- un appartement au côté droit, numéroté "4" d'une surface d'environ cent trois mètres carrés septante et un décimètres carrés, comprenant :

hall d'entrée et hall de nuit, cuisine équipée avec évier, armoires, table de travail et vide-poubelles, salle de bains équipée, water-closet, deux chambres à coucher, living, terrasse avec garde corps et armoire;

- jardin en façade avant d'une surface d'environ quatre vingt six mètres carrés.

- sept garages adossés au jardin à l'arrière de l'immeuble, numérotés de 9 à 15 inclus, précédés d'une voie d'accès bageant la façade latérale et d'une aire de manœuvre.

- jardin commun derrière les garages.

### 3.- Étages

#### Bloc I -

##### Côté gauche :

Sept appartements numérotés "5" au premier étage, "9" au deuxième étage, "13" au troisième étage, "17" au quatrième étage, "21" au cinquième étage, "25" au sixième étage, et "29" au septième étage, chacun d'une surface d'environ cent vingt cinq mètres carrés quatre vingt neuf décimètres carrés, comprenant chacun :

hall d'entrée et hall de nuit, cuisine équipée avec évier, armoires, table de travail et vide-poubelles, salle de bains équipée, water-closet complet, trois chambres à coucher, living, balcon en façade principale et latérale (surface huit mètres carrés soixante décimètres carrés environ) terrasse en façade principale avec armoire basse (surface de la terrasse environ deux mètres carrés trente cinq décimètres carrés)

##### Côté droit :

Sept appartements numérotés "6" au premier étage, "10" au deuxième étage, "14" au troisième étage, "18" au quatrième étage, "22" au cinquième étage, "26" au sixième étage, "30" au septième étage, chacun d'une surface de cent dix mètres carrés vingt neuf décimètres carrés environ) et comprenant chacun :

hall d'entrée et hall de nuit, cuisine équipée avec évier, armoires, table de travail et vide-poubelles, salle de bains équipée, water-closet, deux chambres à coucher, living, terrasse en façade postérieure avec garde-corps et armoire (surface de la terrasse environ trois mètres carrés soixante dix décimètres carrés), balcon de quatre mètres carrés vingt huit décimètres carrés environ en façade principale, terrasse d'environ deux mètres carrés trente cinq décimètres carrés avec armoire basse en façade principale.



0 753633

quatrième et der-  
nier feuillet

*Handwritten signatures and initials:*  
J  
M  
A  
E  
F

Bloc II - Côté gauche -

- Un appartement au premier étage côté gauche, numéroté 7 d'une surface d'environ cent vingt six mètres carrés soixante quatre décimètres carrés) comprenant :

hall d'entrée et hall de nuit, cuisine équipée avec évier armoires, table de travail et vide-poubelles, salle de bains équipée, water-closet, trois chambres à coucher, living, terrasse en façade postérieure avec garde corps et armoire (surface environ trois mètres carrés soixante deux décimètres carrés balcon de quatre mètres carrés vingt huit décimètres carrés environ en façade principale, terrasse de deux mètres carrés trente cinq décimètres carrés environ avec armoire basse en façade principale.

- Deux appartements respectivement numérotés 11 au deuxième étage, côté gauche et 23 au cinquième étage, côté gauche, comprenant chacun une surface de nonante trois mètres carrés nonante quatre décimètres carrés environ, et composés chacun de

hall d'entrée et hall de nuit, cuisine équipée avec évier, armoires, table de travail et vide-poubelles, salle de bains équipée; water-closet, une chambre à coucher, living, terrasse d'environ trois mètres carrés soixante deux décimètres carrés, en façade postérieure, avec garde-corps et armoire; balcon d'environ quatre mètres carrés vingt huit décimètres carrés en façade principale; terrasse d'environ deux mètres carrés trent cinq décimètres carrés en façade principale avec armoire basse

- quatre appartements respectivement numérotés 15 au troisième étage, côté gauche, 19 au quatrième étage, côté gauche, 27 au sixième étage, côté gauche, et 31 au septième étage, côté gauche, chacun d'une surface d'environ cent dix mètres carrés vingt neuf décimètres carrés, comprenant chacun :

hall d'entrée et hall de nuit, cuisine équipée avec évier armoires, table de travail et vide-poubelles, salle de bains équipée, water-closet complet, deux chambres à coucher, living, terrasse en façade postérieure avec garde-corps et armoire (surface environ trois mètres carrés soixante deux décimètres carrés balcon d'environ quatre mètres carrés vingt huit décimètres carrés en façade principale, et terrasse d'environ deux mètres carrés trente cinq décimètres carrés, avec armoire basse en façade principale;

Côté droit :

- un appartement numéro 8 au premier étage côté droit, d'une surface d'environ nonante trois mètres carrés treize décimètres carrés, comprenant :

hall d'entrée et hall de nuit, cuisine équipée avec évier armoires, table de travail et vide-poubelles, salle de bains équipée, water-closet, une chambre à coucher, living, terrasse d'environ trois mètres carrés soixante deux décimètres carrés

façade postérieure avec garde corps et armoire, balcon de trois mètres carrés quarante sept décimètres carrés en façade principale, terrasse de deux mètres carrés trente cinq décimètres carrés en façade principale avec armoire basse;

- deux appartements numérotés 12 au deuxième étage et 24 au cinquième étage, chacun d'une surface de cent vingt cinq mètres carrés quatre vingt trois décimètres carrés, comprenant chacun :

hall d'entrée et hall de nuit, cuisine équipée avec évier, armoires, table de travail et vide-poubelles, salle de bains équipée, water-closet, trois chambres à coucher, living, terrasse en façade postérieure avec garde corps et armoire (surface d'environ trois mètres carrés soixante deux décimètres carrés) balcon de trois mètres carrés quarante sept décimètres carrés environ en façade principale, terrasse d'environ deux mètres carrés trente cinq décimètres carrés en façade principale avec armoire basse;

- quatre appartements respectivement dénommés "16" au troisième étage, "20" au quatrième étage, "28" au sixième étage, et "32" au septième étage, d'une surface d'environ cent neuf mètres carrés quarante huit décimètres carrés chacun, comprenant chacun :

hall d'entrée et hall de nuit, cuisine équipée avec évier, armoires, table de travail et vide-poubelles, salle de bains équipée, water-closet complet, living, deux chambres à coucher terrasse avec garde-corps et armoire en façade postérieure (d'une surface d'environ trois mètres carrés soixante deux décimètres carrés) balcon d'une surface d'environ trois mètres carrés quarante sept décimètres carrés en façade principale, terrasse d'environ deux mètres carrés trente cinq décimètres carrés en façade principale, avec armoire basse.

#### 4. - Toiture

Toiture en terrasse, cabines pour machineries d'ascenseurs  
DEPOT DE DOCUMENTS

Monsieur Van Craen nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants, formant ensemble, avec les présentes, l'acte de base de l'immeuble :

1<sup>o</sup>) le règlement de copropriété;

2<sup>o</sup>) le tableau des quotités qui détermine les quotités rattachées à chaque partie privative dans les parties communes, dans les charges communes et dans les frais d'ascenseur.

3<sup>o</sup>) les divers plans de l'immeuble, savoir :

- numéro 150/1/1 : sous-sols;
- numéro 150/2 : rez-de-chaussée;
- numéro 150/3 : étage-type;
- numéro 150/4 : toiture;
- numéro 150/5 : façade principale;
- numéro 150/6 : façade latérale gauche;
- numéro 150/7 : façade arrière.
- numéro 150/8 : coupe longitudinale

- numéro 150/9 : coupe transversale;
- numéro 150/11 : premier étage, bloc II;
- numéro 150/12 : cinquième étage bloc II;
- numéro 150/14 : deuxième étage, bloc II;
- ~~- numéro 150/15 : rez-de-chaussée bloc I;~~

Descriptions et plans se complètent et forment un tout. Ils doivent se lire et s'interpréter l'un en fonction de l'autre.

En cas de non concordance entre le cahier général des charges, règlement de copropriété et la note descriptive des travaux et matériaux à mettre en oeuvre d'une part, et d'autre part, les plans annexés aux présentes, ce sont ces derniers documents qui feront foi.

Sous cette seule réserve, le règlement de copropriété et le cahier des charges établi par l'architecte et signé par chacun des propriétaires d'appartement ou de garage seront de stricte application.

Toutes les cotes indiquées aux différents plans et à la description de l'immeuble s'entendent avec une tolérance d'au maximum deux pour cent.

#### DECLARATION DE DIVISION DE L' IMMEUBLE

Les comparants de seconde part, et Monsieur Van Craen, mandataire de la société "Caervanx" déclarent opérer la division de l'immeuble "Les Alisamps" par appartements et autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté, actée au présent acte, crée dès ce moment, les appartements et locaux privatifs comprenant :

- a) une partie de propriété privative et exclusive;
- b) un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée;

L'aliénation d'un appartement ou d'un local privatif comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en seront l'accessoire. L'hypothèque et tous autres droits réels grevant un appartement ou un local privatif, grevent à la fois, la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées. La création de ces appartements et locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes.

Elles sont en copropriété et indivision forcée.

La répartition de ces quote-parts indivises ne peut être modifiée sans l'accord unanime des copropriétaires. Il a toutefois été prévu au règlement général de copropriété, la possibilité de grouper des appartements ou parties d'appartements. Dans ce cas, les quotités dans les parties communes et les charges communes afférentes à ces appartements ou parties d'appartements pourront être modifiées de la manière prévue au dit règlement de copropriété. Il ne pourra toutefois jamais être créé de ce fait plus de quatre appartements par étage.

Les appartements et locaux privatifs figurent et sont décrits aux plans et autres documents annexés aux présentes, les

quels déterminent les locaux et éléments qui sont privatifs et les parties communes, ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble.

Tous les copropriétaires doivent affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière (article 553 du code civil) cet accord étant indispensable pour donner à la disposition de l'immeuble comme prévue ci-dessus, et à tous les contrats qui en seront la suite, sa base légale.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas pour tout et chacun des copropriétaires, aux appartements et locaux privatifs dont ils se réservent l'entière et exclusive propriété et aux quotités afférentes aux mêmes appartements et locaux privatifs dans les parties d'un usage commun.

Cette cession est faite à titre onéreux pour chacun, moyennant la cession réciproque des droits des autres. Les soussignés aux présentes se déclarent parfaitement d'accord à ce sujet. Les propriétaires ultérieurs étant nécessairement les successeurs des soussignés, leur accord à cette répartition résultera ipso facto, sans qu'il soit besoin de le manifester d'une manière expresse, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit.

#### RESERVE DE MITOYENNETE

La société "Caarvenn" se réserve le droit réel de mitoyenneté sur les murs, pignons et clôtures à édifier ou existants, à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la société de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, la société a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour la société, 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 copropriétaires des parties communes était jugée souhaitable, pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages-intérêts.

#### CONDITIONS PARTICULIERES - SERVITUDES

Il est fait observer que dans l'acte prérappelé des notaires Vannoorbeeck et Levie du dix neuf février mil neuf cent soixante, prémentionné, il se lit les conditions particulières ci-après, textuellement reproduites ; et auxquelles devront être

1

soumises les constructions à ériger sur le dit terrain, pour autant que ces conditions soient encore d'application :

"4.- Les acquéreurs s'engagent à ériger sur les terrains  
"présentement vendus, un immeuble à trois façades confor-  
"me au règlement communal et aux prescriptions en matière  
"d'urbanisme.

"6.- Les terrains présentement vendus de même que les cons-  
"tructions qui y seront érigées, devront être aménagées  
"strictement à l'usage de propriété de rentier ou de rap-  
"port; il ne pourra donc y être exercé aucun commerce,  
"industrie, négoce, école ou institution d'instruction,  
"d'éducation, de musique ou autre, pensionnant, clinique,  
"hôtel, café, restaurant, garage public, dépôt de houille  
"ou d'autres matières, briqueterie, carrière de pierre;  
"de sable ou d'autres matières; cette nomenclature n'étant  
"pas limitative. Ces restrictions ne peuvent être invoquées  
"que par la société venderesse, qui se réserve, par déroga-  
"tion à ce qui précède, d'autoriser l'exercice de commerces  
"dans les rez-de-chaussée des immeubles à construire dans  
"la présente artère ou dans les artères avoisinantes, aux  
"endroits prévus pour commerce par le plan général d'amé-  
"nagement dont les acquéreurs déclarent avoir parfaite con-  
"naissance.

"7.- Les acquéreurs soumettront les plans de toutes les  
"façades à l'approbation de la société venderesse. Ces  
"façades auront un cachet architectural et leur coût s'  
"éleva au minimum à quatre cents francs le mètre car-  
"ré, valeur fixée au cours actuel des matériaux de cons-  
"truction.

"Afin de sauvegarder l'esthétique, les deux façades seront  
"obligatoirement traitées en matériaux identiques, soit  
"pierre naturelle ou reconstituée, soit en briques de pare-  
"ment; ces dernières pour la façade postérieure peuvent être  
"de deuxième ou de troisième choix. Les tons des matériaux  
"mis en oeuvre pour les deux façades doivent être identiques  
"c'est à dire, par exemple, que si de la pierre blanche  
"naturelle ou reconstituée est mise en oeuvre en façade  
"principale, la façade postérieure devra être traitée en  
"briques de parement blanches même de troisième choix.  
"Il en sera de même pour la façade arrière d'un immeuble  
"à trois façades, les deux autres étant traitées en mêmes  
"matériaux.

"8.- Du côté des terrains appartenant ou ayant appartenu  
"à la société venderesse, les acquéreurs se clôtureront au  
"moyen de haies vives en ligustrum ovalifolium renforcées  
"par des piquets avec treillis et fils lisses d'une hauteur  
"de un mètre cinquante centimètres, sauf stipulations con-  
"traires du règlement communal en la matière, et ce, sur

"sol mitoyen; les acquéreurs ne pourront réclamer à la société  
"venderesse le paiement d'aucune mitoyenneté, sauf si cette der-  
"nière en faisait usage elle-même. Toutefois, les acquéreurs au-  
"ront leur recours contre les précédents ou futurs acquéreurs de  
"terrains, comme ils auront l'obligation de payer aux précédents  
"ou futurs acquéreurs, les mitoyennetés établies par ceux-ci.  
"Toute difficulté qui pourrait naître entre acquéreurs au sujet  
"de la mitoyenneté sera vidée sans intervention de la société  
"venderesse ni aucun recours contre elle.

"9.- Les terrains vendus ne pourront en aucun cas être  
"exploités comme carrière ou sablière."

"10.- Si le tronçon de la Drève de Nivelles existant était  
"détérioré ou endommagé par les acquéreurs par le fait d'a char-  
"riage des matériaux ou une autre cause quelconque provenant de  
"leur chef, ils seraient tenus de faire les réparations nécessai-  
"res à leurs frais personnels.

"11.- Les Entrepreneurs qu'emploieront les acquéreurs de-  
"vront placer les matériaux de construction sur les terrains pré-  
"sentelement vendus et non sur les rue et trottoirs qui demeure-  
"ront constamment libres pour la circulation des piétons et des  
"véhicules.

"12.- Mes acquéreurs devront respecter la zone de recul  
"décrétée le long de la voie publique et devront clôturer cel-  
"le-ci conformément aux règlements communaux tant le long de la  
"voie publique que sur les limites séparant les terrains entre  
"eux. Ils devront également respecter la zone de non bâtisse  
"latérale telle qu'elle figurera au plan de mesurage.

"13.- Les acquéreurs devront se conformer aux règlements et  
"prescriptions émanés ou à émaner des autorités compétentes pour  
"tout ce qui concerne les bâtiments, les clôtures, les aligne-  
"ments et niveaux à suivre, zone de recul et jardinets, la cons-  
"truction de trottoirs, d'égouts et embranchements d'égouts, pa-  
"vages et autres questions de leur compétence, le tout sans  
"l'intervention de la venderesse ni recours contre elle.

"Ils auront à payer à qui de droit, toutes taxes et frais  
"quelconques de ce chef.

"14.- A part le bâtiment principal d'habitation à ériger à  
"front de la rue et ses annexes directement attenantes, ils ne  
"pourront ériger sur les terrains présentelement vendus, de cons-  
"truction de plus de trois mètres de hauteur, le bâtiment princi-  
"pal et ses annexes directement attenantes ne pouvant ensemble  
"dépasser quinze mètres de profondeur, sauf stipulations contrai-  
"res au règlement communal en la matière.

"L'ensemble de ces restrictions ne peut être invoqué que  
"par la société venderesse.

"15.- Les acquéreurs s'obligent par les présentes à dépô-  
"ser à leurs frais, sur les terrains restant appartenir à la so-  
"ciété venderesse, à l'endroit qui sera indiqué par elle et dans

"un rayon d'un kilomètre, les terres excédentaires provenant  
des déblaiements et fondations qui seront effectués par  
eux, et ce, sans avoir à réclamer à la société venderesse  
aucun indemnité.

"Si au moment des travaux de terrassement, la société ven-  
dresse désirait ne plus recevoir ces terres, les acqué-  
reurs n'auraient aucune prétention à élever ni réclama-  
tion à lui faire.

"16.- La société venderesse se dégage de toutes garanties  
au sujet de la nature du sol et particulièrement de celles  
découlant des articles 1641 et 1643 du code civil.

"Conditions spéciales.- Au cas où la construction de l'im-  
meuble à édifier sur les terrains présentement vendus  
devrait entraîner le déplacement d'un ou plusieurs poteaux  
d'éclairage public, les frais de ce déplacement seraient  
à la charge exclusive des acquéreurs, et son coût serait  
payable à première demande, soit de l'administration com-  
munale, soit de la société venderesse.

"Les acquéreurs seront subrogés purement et simplement dans  
tous les droits et obligations de la société venderesse.

"En ce qui concerne les servitudes, la société venderesse  
déclare par l'organe de ses représentants, qu'elle n'en a  
personnellement conféré aucune et qu'à sa connaissance

il n'en existe pas d'autres que celles reprises aux pré-  
sentes."

+ et Madame Mul-  
ler-Beirens

#### PROCURATION

D'un même contexte :

Monsieur et Madame Di Fonzo-Schapskaya, et demoiselle

Francette Picart et Monsieur Albin Muller prénommés,  
constituent par les présentes pour leur mandataire spécial :  
Monsieur Paul-Léopold-Edmond-Jean-Marie Verleyen, clerc de  
notaire, demeurant à Vilvorde, avenue Opperveld, numéro 22,  
prénommé,

aux fins de :

Apporfer toutes modifications relatives aux servitudes et  
aux dispositions du règlement de copropriété, de même qu'aux quo-  
tités afférentes aux divers appartements et garages;

Vendre aux personnes, moyennant les prix et aux charges et  
conditions que les mandataires jugeront convenables, tout ou par-  
tie des terrains sur lesquels la résidence "Les Aliscamps" sera  
érigée, même sous forme de quote-parts indivises jointes à des  
appartements ou parties d'appartements ou garages, de cette rési-  
dence.

Stipuler toutes conditions et servitudes, établir la dési-  
gnation, l'origine et la situation hypothécaire de ces biens,  
faire toutes déclarations quelconques.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du

*W*  
*R. W.*  
*M. L.*  
*R.*  
*E.*  
*J.*

du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donnant quittance avec ou sans subrogation, mais sans garantie.

Accepter des acquéreurs, toutes garanties, tant mobilières, qu'immobilières, pour assurer le paiement de leur prix.

Obliger les constituants à toutes garanties de fait et de droit, à toutes justifications et au rapport de toutes mainlevées et certificats de radiation, faire tous échanges, signer tous actes rectificatifs.

Dispenser le conservateur des hypothèques compétents de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, et consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avant comme après paiement comme aussi avec ou sans paiement.

Introduire toutes requêtes en restitution de droits d'enregistrement et solliciter toutes restitutions et notamment celles prévues à l'article 212 du code des droits d'enregistrement signer valablement toutes requêtes et pétitions, recevoir toutes sommes restituées et en donner quittance.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire toute ce qui sera utile ou nécessaire, promettant au besoin ratification.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leur demeure et siège social respectifs pré-indiqués.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Au vu des pièces requises par la loi, le notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants sous second, tels qu'ils sont mentionnés ci-dessus.

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.

Lecture faite, les comparants ont signé avec nous notaire

W  
Q  
E  
S  
H

F. t. B. 11. J. J. J.

*Josephus Biers*  
*Levee*  
*per leges*

Enregistré à Schaerbeek, A. C. et Succ. IV  
sept rôles quittance, le 23 mars 1960  
vol. 33 fol. 54 case 12. Reçu cent francs.

*Le Receveur*  
*ROBER J.*



RESIDENCE "LES ALISCAMPS"

Acte de Base - Annexe I.-

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.-

Chapitre premier - Exposé Général.-

Article 1.- Faisant usage de la faculté prévue par l'article 557 bis, paragraphe 1 du code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) les copropriétaires ont établi, ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposant en tant que statut réel et tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs, elles sont en conséquence immuables, à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel ne sera opposable aux tiers que par transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2.- Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modification dans les conditions qu'il indique. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription.

Article 3.- Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement général de copropriété.

Chapitre deuxième.- Statut de l'immeuble.-

Section I.- Copropriété indivise et propriété privative.-

Article 4.- L'immeuble comporte :

- a) des parties communes dont la propriété appartiendra en indivision à tous les acquéreurs, chacun pour une fraction.
- b) des parties privatives dont chaque acquéreur aura la propriété privative.

COPROPRIETE INDIVISE.-

Article 5.- Seront choses communes pour autant qu'elles existent dans l'immeuble :

-le sol des bâtiments des cours et des jardins, les fondations, les gros-murs de façade et de refend et la moitié intérieure des murs pignons mitoyens, ces derniers suivant leur état de propriété, les murs des loggias et balcons, l'ossature en béton comprenant les poteaux avec semelles, les poutres, le gîtage, les escaliers, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres, y compris les garde-corps et appuis de fenêtre, les toitures avec leurs descentes d'eau.

-les caves du chauffage, le réservoir à mazout, les soupieraux, les dégagements de caves, les caves à compteurs, les caves et locaux tenant lieu de cabine de transformation du courant électrique, les couloirs.

-Les entrées sur rue avec trottoirs à rue, les passages carrossables, halls, les cages d'escaliers, les trémies, d'ascenseurs avec les loges pour mécaniques, les cours, les aéras.

-les chutes d'ordures, les gaines et souches de cheminées de chauffage, d'aéragé, ou autres.

-le réseau d'égouts, comprenant les chutes et ventilation principales, aériennes ou souterraines à l'exclusion des égout privés.

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

-les ascenseurs avec leurs mécanismes, guides, portes, etc...

-les compteurs généraux d'eau, de gaz et d'électricité et plus généralement tout ce qui se rattache comme parties intégrantes ou accessoires, aux parties ci-dessus décrites, ou à celles tenues pour communes ou considérées telles par les usages non contraires au présent règlement par la loi du 8 juillet 1924, et par la jurisprudence.

- Les jardinets à rue et le jardin situé derrière les garages.

Article 6. - Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels, ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour la quotité attribuée à chacun d'eux.

L'hypothèque et tous droits réels établis sur un appartement ou un garage grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 7. - Les parties communes sont divisées en parts attribuées aux propriétaires des appartements ou garages dans la proportion des valeurs et superficies respectives de ceux-ci. Les quotités des parties communes attribuées ainsi à chaque appartement et garage en forment l'accessoire. Leur importance est fixée dans le tableau ad hoc qui demeurera annexé à l'acte de base.

Il est toujours permis de grouper en un seul appartement deux ou plusieurs appartements ou parties d'appartements, d'un même étage ou se touchant par plancher et plafond (pour former un appartement "Duplex").

En cas de groupements d'appartements ou parties d'appartements, les quotités dans les parties communes et les charges communes afférentes à ces appartements ou parties d'appartement pourront être modifiées : 1°) pendant la durée de la construction par simple décision du constructeur et des propriétaires du sol constatée par acte authentique si ces appartements sont restés la propriété de Messieurs Muller et Bifonzo et Mesdemoiselles Picart et Vanden Borre, en ce qui concerne les quote-parts indivises du terrain et du constructeur en ce qui concerne les constructions, ou par décision conjointe constatée par acte authentique du constructeur et des propriétaires des appartements mo-

difiés, si ceux-ci ne sont plus propriété du constructeur et des propriétaires du sol;

2°) une fois l'immeuble terminé : par acte authentique signé par les propriétaires des appartements modifiés, et après accord de l'assemblée conformément à l'article 16 ci-après.

Les quotités dans les charges d'ascenseurs afférentes aux appartements modifiés, pourront être révisées dans les mêmes conditions.

A l'exception de ce qui est prévu dans le paragraphe précédent, il est formellement stipulé que quelle que soient les variations subies par la valeur respective des parties privatives, soit par suite de transformations, aménagements et enrichissements apportés à l'un ou à l'autre partie de l'immeuble, soit en raison de toutes autres circonstances, la ventilation des parties de propriété ne pourra jamais être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité de tous les propriétaires indistinctement quelconques.

PROPRIETE PRIVATIVE.-

Article 8.- Les parties privées sont dénommées "appartements" (ce terme pouvant s'entendre pour logements, bureaux, etc...) et garages.

Article 9.- Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement ou du garage, à l'exception des parties communes et notamment le plancher ou parquet, ou revêtements, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes éventuels, les portes palières, les portes d'entrée des caves particulières, les canalisations intérieures des appartements, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, les enduits et la décoration intérieure et plus généralement tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements ou des garages et est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants, et même ce qui se trouve à l'extérieur des appartements ou garages, mais servant à un usage personnel et exclusif.

Les caves sont destinées à dépendre de la partie privative d'un appartement de l'immeuble. Une cave ne comporte pas de quotités dans les parties communes distinctes des quotités des parties communes accessoires de l'appartement dans la cave constitue un dépendance. Les aliénations de caves sont permises entre propriétaires d'appartements. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble. Une cave ne peut être donnée en location, ni concédée en jouissance qu'à un occupant d'appartement de l'immeuble. Les aliénations ou échanges de caves ne modifient pas les quotités dans les parties communes accessoires des appartements aux quels elles sont rattachées.

Article 10.- Chacun des copropriétaires a le droit de jouir eu de disposer de son appartement dans les limites fixées par

Le règlement 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 pourra modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux et caves, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents qui en seraient la conséquence, pour les parties communes ou les appartements des autres propriétaires.

Il est d'ailleurs interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur appartement, aucune modification aux choses communes, sauf à requérir l'autorisation envisagée à l'article 11 ci-après.

Article 11. - Les travaux de modifications aux choses communes à l'intérieur des appartements ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble. Les honoraires de l'architecte ainsi que le coût des travaux seront à charge du propriétaire qui les fait exécuter.

Article 12. - Rien de ce qui concerne les choses intéressant 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'entrée des appartements et autres locaux particuliers des fenêtres, des gardes-corps, des balcons et balconnets, des portes des garages, et de toutes les parties visibles de la rue et des cours et jardins, et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 13. - Toutefois, pendant le cours de la construction et jusqu'à l'occupation complète de l'immeuble, les décisions à prendre en vertu des articles 11 et 12 ci-dessus appartiendront exclusivement au constructeur.

Article 14. - Les propriétaires pourront établir des volets marquises, tentes mobiles à rouleau marseillais, suivant modèle agréés par l'assemblée générale. Ces tentes ou marquises ne pourront en aucun cas avoir plus de deux mètres de saillie ni empiéter sur l'étage inférieur ou supérieur.

Elles devront être disposées de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommode pas les propriétaires des autres appartements.

Article 15. - Les propriétaires pourront de même établir des postes de T.S.F., dans les limites fixées par l'article 10 ci-dessus et des postes de T.V. Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 11 seront observées.

Article 16. - Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix à pratiquer

dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il serait également propriétaire, à la condition de respecter les diverses gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation, pourra être accordée à des locataires si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Pendant le cours de la construction, le constructeur pourra les faire communiquer, les réunir en un seul ou en modifier la composition. Les transformations ne pourront toutefois être faites que pour les appartements restant appartenir au constructeur ou avec l'accord des propriétaires des appartements à modifier.

Section II. - Service et Administration de l'immeuble. -

Article 17. - L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble est souveraine maîtresse de l'administration de celui-ci, en tant qu'il s'agit des intérêts communes.

Article 18. - Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués. L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions sur les différents points figurant à l'ordre du jour, l'ensemble des copropriétaires présentes, absents ou représentés.

Article 19. - L'assemblée générale désigne son président pour un terme qu'elle détermine à la majorité des voix. La présidence est dévolue pour la première assemblée générale qui procède à cette désignation à un président provisoire choisi par le constructeur parmi ou en dehors des copropriétaires. Le président provisoire restera en fonction jusqu'au jour de l'occupation effective et complète de l'immeuble.

Article 20. - Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs désignés par l'assemblée à défaut des deux propriétaires du plus grand nombre de parts, le plus âgé ayant la préférence en cas d'égalité.

Le bureau ainsi formé désigne le secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée.

Article 21. - Il est tenu une feuille de présences qui est certifiée par le président, les assesseurs ou personnes en tenant lieu, ainsi que par le secrétaire.

Article 22. - Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un syndic ou gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires.

Ces fonctions pourront être remplies par une société spécialisée. Afin de préparer l'habitabilité de l'immeuble, la gérance de celui-ci sera confiée, pour la première fois par le constructeur à un gérant de son choix, aux clauses et conditions les plus avantageuses, pour les copropriétaires suivant les barèmes en vigueur dans l'arrondissement de Bruxelles.

Le mandat de ce premier gérant prendra cours un mois au moins avant l'occupation effective de l'immeuble, à l'initiative du constructeur, et expirera lors de l'assemblée générale ordinaire de l'année qui suivra celle de l'occupation.

Le gérant, à l'expiration de ce premier mandat, pourra être indéfiniment rééligible s'il plaît ainsi à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la simple majorité des voix, des copropriétaires présents ou représentés.

Article 23. - Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée annuelle générale ordinaire. Ces comptes sont soumis à l'avance aux membres du bureau.

Article 24. - L'assemblée générale statutaire se tient d'office le troisième samedi de mars, de chaque année à quinze heures précises. Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires dans les formes et délais prescrits ci-après pour la convocation 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 ou du gérant aussi souvent que c'est nécessaire. Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble au moins trente pour cent de l'immeuble. En cas d'inaction du gérant pendant plus de quinze jours, l'assemblée serait valablement convoquée par les dits propriétaires demandeurs. Pendant le cours de la construction et jusqu'à l'occupation effective de l'immeuble, les assemblées générales sont convoquées à l'initiative du constructeur.

Article 25. - Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance, par lettres recommandées, ou par lettres remises en mains propres contre état émargé par les copropriétaires.

Les délais ci-dessus sont obligatoirement réduits respectivement à cinq et à huit jours pour les assemblées à réunir sur deuxième convocation pour le même ordre du jour.

Article 26. - L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour sont mentionnés dans les convocations, les délibérations ne peuvent porter que sur les points à l'ordre du jour. Cependant, il est loisible aux membres présentes de discuter de toutes autres questions, mais sans que celles-ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire.

Article 27. - L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quelque soit le nombre de leurs parts. Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

Toutefois, s'il reçoit mandat de copropriétaire n'assistant pas à l'assemblée, le gérant pourra les représenter et voter en leur lieu et place, selon des instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

A l'exception du gérant ou d'un avocat, d'un notaire, d'un membre de la famille du propriétaire ou d'un locataire, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel de jouissance, il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en son lieu et place;

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera, à défaut de cette stipulation le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires, en cas de contestations entre un copropriétaire et son mandataire au sujet de la portée du mandat, le vote litigieux sera considéré comme inexistant.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir soit à des propriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à des usufruitiers et des nus-propriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales avec voix consultatives, 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.

Article 28. - Les délibérations sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre seulement pour les membres présents ou représentés, à l'assemblée générale, mais pour l'ensemble des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme opposés à la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix; celles intéressant l'harmonie des façades et accès nécessiteront l'unanimité des voix.

Article 29. - Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils auront de parts dans la propriété. Sauf exceptions prévues au présent règlement pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres représentant ensemble plus de la moitié des parts de l'immeuble, sauf pour le cas où l'unanimité est requise.

Si l'assemblée générale ne réunit pas cette double condition une nouvelle assemblée sera convoquée et délibérera valablement quels que soient le nombre des copropriétaires présents et le nombre des parts présentées.

Article 30. Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial, et signés par le président, les assesseurs et le secrétaire. Tout copropriétaire peut consulter le registre et en

est cas  
de l'assemblée  
générale  
après l'assemblée

prendre copie à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, lequel conservera également toutes autres archives de gestion de l'immeuble.

Section III.- Répartition des charges et des recettes communes -

A.- Entretien et Réparations

Article 31.- Le gérant est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

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

Article 32.- Chacun des copropriétaires contribue proportionnellement à sa quote-part, telle qu'elle est reprise au tableau ad-hoc aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, cependant :

1<sup>o</sup>) en ce qui concerne, les dépenses d'ascenseurs, la répartition aura lieu - par bloc - suivant les bases spéciales indiquées au même dit tableau;

2<sup>o</sup>) les dépenses afférentes au chauffage seront réparties conformément aux dispositions de l'article 67 ci-après;

3<sup>o</sup>) les frais d'entretien de l'allée d'accès aux garages et de la cour de ceux-ci, seront supportés par les copropriétaires de garages, intervenant chacun à concurrence d'un/quinzième;

4<sup>o</sup>) les propriétaires et occupants de garages supporteront, chacun à concurrence d'un/quinzième, les consommations d'eau et d'électricité relevées aux compteurs de passage établis pour les garages;

5<sup>o</sup>) l'entretien du hall d'entrée général privé et de la porte à rue desservant l'appartement numéro 1 du rez-de-chaussée, bloc I, sera à la charge exclusive du propriétaire de cet appartement;

6<sup>o</sup>) les dépenses relatives à la plantation et à l'entretien des arbres, arbustes, pelouses, parterres, haies-vives (même mitoyennes) et légumes quelconques dans les jardinets à rue et dans les jardins situés derrière les garages et qui sont parties communes, sont à la charge de l'ensemble des copropriétaires, chacun proportionnellement à sa quote-part dans les choses communes.

Article 33.- Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables, mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

Article 34.- Réparations urgentes : pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence et intéressant les conduites d'eau et de gaz, les tuyauteries extérieures, les gouttières etc...le gérant aura pleins pouvoirs pour les faire effectuer sans en demander l'autorisation.

Article 35.- Réparations indispensables mais non urgentes: Ces réparations seront décidées par les membres du bureau, soit le président et les deux assesseurs. Ils seront seuls juges du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

Article 36.- Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque

Ces travaux et réparations devront être demandés par des copro-

*Les travaux financiers ensemble ou les autres travaux pour tout de l'immeuble  
ou travaux communs à une assemblée générale extraordinaire*  
extraordinairement. Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par un ensemble de propriétaires représentant les trois/quarts des voix et ces mêmes propriétaires s'engagent à supporter entièrement la dépense.

Article 37. - Les copropriétaires devront donner accès à leurs appartements et caves pour toutes les réparations ou nettoyages des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant pas être exigé du premier juillet au premier octobre.

Les copropriétaires devront supporter sans oppositions ni indemnités, toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles édictées par le présent règlement.

B. - IMPOTS.

Article 38. - La division de l'immeuble sera demandée une fois pour toutes de façon que chaque propriétaire reçoive personnellement ses feuilles d'impôts, comme s'il était seule propriétaire de l'immeuble construit sur son terrain.

C. Responsabilité civile et autres charges générales :

Article 39. - La responsabilité civile du fait de l'immeuble (article 1086) et de façon générale toutes charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant évidemment qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée tiers ou copropriétaires.

Article 40. - Dans le cas où un copropriétaire augmentera les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

D. - Recettes.

Article 41. - Dans les cas où des recettes communes seraient effectuées en raison des parties communes, elles seraient acquises à tous les copropriétaires, chacun pour une part proportionnelle à ses droits dans la propriété privative.

Section IV. - Assurance et Reconstruction.

A. - IMMEUBLES.

Article 42. - L'assurance tant des choses privées à l'exception des meubles, que des choses communes, pour ce qui concerne l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte de loyer, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale, sera faite à la même compagnie par les soins du gérant, pour tous les copropriétaires, sans distinction. Il sera également souscrit une police d'assurance couvrant les dégâts matériels que peuvent causer aux propriétés privées et communes de tous les appartements, ainsi qu'aux mobiliers y renfermés, les eaux distribuées pluviales, ménagères et de vièrge. Cette police devra prévoir l'assurance du recours des tiers.

R 991780

*Theris*

~~L'immeuble devra prévoir l'assurance d'incendie des tiers.~~  
L'immeuble est assuré dès à présent pour ces risques par les soins du constructeur.

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

Article 43. - Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 44. - Si une surprime est due du chef 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 celui pour qui elle est expressément due.

Article 45. - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale et à charge pour le gérant d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Article 46. - 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 le sinistre est tel que l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui d'entre eux qui pourrait tirer profit de la reconstruction jusqu'à due concurrence du profit réalisé. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leurs parts dans les parties communes.

Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à l'intervention d'au moins 75% de la totalité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité, pour assurer le paiement des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit sans mise en demeure à défaut de versement dans le dit délai.

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

*Pharis* *ruddy*

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits de propriété.

Article 47.- a) si des embellissements ont été effectués par des propriétaires à leur propriété privative, il leur appartient 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 éventuelle des frais de reconstruction se rapportant spécialement à ces embellissements.

b) les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre 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 de l'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et en disposeront en toute liberté.

Accidents.-

Article 48.- Il sera contracté pour tous les copropriétaires : 1°) une police d'assurance pour couvrir la responsabilité civile des copropriétaires envers les tiers (article 1382 et suivants du code civil) chacun des copropriétaires étant considérés comme tiers vis-à-vis des autres copropriétaires, à raison des accidents corporels ou matériels causés par le fait de l'immeuble, à défaut d'entretien, des antennes de radio et de télévision, des hampes de drapeaux, etc...et de l'emploi éventuel d'un concierge ou autres personnes salariées.

2°) une assurance contre les accidents du travail pouvant survenir à tout le personnel employé dans l'immeuble, pour le compte commun des copropriétaires à raison des accidents corporels et matériels provoqués aux tiers par le personnel repris ci-dessus.

Article 49.- Ces contrats seront établis pour la première fois par le constructeur. Les copropriétaires devront respecter les polices en cours. Les contrats ultérieurs seront établis par les soins du gérant. Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts en copropriété.

Chapitre III.- Règlement d'Ordre Intérieur.-

Article 50.- Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers des voix. Les modifications devront figurer à leurs dates aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérés dans un livre spécial dénommé "Livre de Gérance" tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble.

*Fleur*

Le règlement d'ordre intérieur et toutes modifications ayant fait l'objet de décisions de l'assemblée.

Section I. - Entretien. -

Article 51. - Les travaux de peinture aux façades tant devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et persiennes devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale sous la surveillance du gérant.

Quant aux autres 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 manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

L'assemblée pourra décider que les châssis de fenêtres de l'immeuble, même ceux constituant la propriété privative des propriétaires d'appartements seront repeints avec les autres boiseries constituant propriété commune. Le coût de cette peinture sera considéré comme charge commune.

Article 52. - Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées des poêles et fourneaux dépendant des lieux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour les cheminées dont ils font usage, ils devront en justifier au gérant.

Section II. - Aspect. -

Article 53. - Les copropriétaires ou occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges ou autres objets à l'exclusion toutefois des affiches ayant pour objet la vente ou la location éventuelle d'appartements, ou de garages.

Il est interdit de faire sécher des linges aux fenêtres et de laisser couler ou rejaillir l'eau sur les étages inférieurs.

Section III. - Ordre intérieur. -

Article 54. - Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les caves ou sur les terrasses des cuisines, le bois et le charbon devront être montés avant dix heures du matin.

Article 55. - Les parties communes, notamment le vestibule d'entrée, passage carrossable, les cours communes éventuellement les escaliers et couloirs devront être maintenus en tous temps libres.

En conséquence, il ne pourra jamais y être déposé ou accroché quoi que ce soit, les propriétaires ou occupants du rez-de-chaussée ne pourront rien déposer dans les cours et jardins qui pourrait répandre de mauvaises odeurs.

Le battage de tapis est interdit aux fenêtres, balcons et terrasses;

Article 56. - Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literie, habits et meubles, cirage de chaussures, etc...

Article 57. - Il ne pourra être fait ni lavage ni épandage de linges dans les cours et jardins.

*F. H. J.* *J. H. J.*

Article 58.- Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou ayants-droit pourront avoir des animaux domestiques, mais en assureront le soin et la surveillance et en conserveront toute la responsabilité.

Article 59.- Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles. Les raccords au gaz devront être faits en tuyaux rigides.

Section IV.- Moralité et tranquillité.-

Article 60.- Les copropriétaires et en général tous les occupants de l'immeuble devront toujours l'habiter bourgeoisement et honnêtement et en jouir en bon père de famille. Ils devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun cas troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs, le cas échéant. Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal ils sont d'ailleurs tenus de se conformer pour tout ce qui ne serait pas expressément prévu au présent règlement aux usages établis dans les maisons bien tenues. S'il est fait usage d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuants de telle manière qu'ils n'influent pas sur la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent les ascenseurs, les chaudières, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs, et autres appareils communs de l'immeuble, et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions arrêtées ci-après.

De toute façon ces moteurs devront être dotés d'un dispositif antiparasite.

Article 61.- Les copropriétaires et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Section V.- Destination des locaux.-

Article 62.- Il ne pourra être exercé dans l'immeuble aucun commerce, industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins, mais les lieux pourront être affectés aux études ou cabine d'officiers publics, de médecins (à l'exclusion toutefois de médecins spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses) d'institut de beauté, d'agents d'assurance et autres professions de ce genre à l'exclusion de tous bureaux de perception d'impositions. En date du onze janvier mil neuf cent soixante, le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune d'Auderghem a expressément autorisé l'installation d'une officine de pharmacie au rez-de-chaussée de l'immeuble.

On ne pourra pratiquer à l'intérieur de l'immeuble, sauf autorisation spéciale accordée par l'assemblée générale des copropriétaires, qui s'assurera préalablement qu'aucune gêne n'en résultera pour les autres occupants de l'immeuble, des cours de danse, chant etc... De même, il sera interdit d'effectuer dans l'immeuble ou ses dépendances ou sur les trottoirs de rue, toute vente volontaire de biens mobiliers.

*Pharis*

Article 63. - Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée de faire sur l'immeuble de la publicité autre que celle autorisée par l'article 53, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs intérieurs, pignons compris, ni dans les escaliers, vestibules, cours et passages communes. Une plaque d'un modèle approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires, indiquant la profession exercée par l'occupant de l'appartement du rez-de-chaussée, bloc I (appartement numéros 1 et 2) pourra être apposée dans le porche d'entrée privé de cet appartement. Seule la plaque de propriétaire ou locataire avec indication éventuelle de sa profession, sera autorisée sur la porte palière de l'appartement suivant un dispositif homogène laissé à la diligence du gérant.

Un tableau de belle tenue sera établi dans le hall d'entrée à la diligence du gérant dans une présentation uniforme. Il renseignera obligatoirement les noms des propriétaires ou occupants, éventuellement leur qualités, soulignés par le numéro d'étage, dans les ascenseurs également, un petit tableau renseignera les numéros des appartements, avec en regard les noms des occupants, les copropriétaires interviennent dans le coût de ces tableaux par parts égales. Chaque occupant possédera une boîte aux lettres.

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

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

Article 64. - Les propriétaires de garage auront à se conformer aux obligations suivantes : autant dans les dégagements et accès que dans leurs garages, n'introduire que les combustibles se trouvant dans le réservoir normal de la voiture, plus un bidon de vingt-cinq litres, s'interdire toute évolution bruyante des véhicules, de même que l'usage de l'avertisseur et le roulement du moteur, de manière à ne pas troubler la tranquillité des occupants de l'immeuble, s'interdire de répandre de la fumée, de gaz, du lubrifiant ou du combustible; s'interdire d'affecter le garage à une autre destination si ce n'est à celle de dépôt privé de mobilier, cette dernière étant exceptionnellement autorisée, munir leur garage d'un seau de sable, maintenir libre tous dégagements et accès, fermer la porte à rue après leur passage.

Les occupants de garages dont la consommation d'électricité ne serait pas déterminée par un compteur particulier, ne pourront utiliser d'appareils de chauffages électriques ou de moteurs. L'assemblée générale des propriétaires de garages, ou en cas de nécessité, le syndicat de l'immeuble, pourront imposer un règlement de police intérieur à l'usage des occupants de garages

Section VI. - Chauffage Central.

Article 65. - Le chauffage central devra fonctionner en

*[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]*

assurant les températures garanties entre le premier septembre et le quinze mai, si les circonstances atmosphériques le requièrent. Il devra fonctionner, même en dehors de cette période, à la demande qui en sera faite au gérant, par des propriétaires représentant ensemble au moins 20% de l'ensemble des voix de l'immeuble. La distribution d'eau chaude sera assurée toute l'année.

Article 66.- La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les copropriétaires des locaux munis de dispositifs de chauffage, tel que ces dispositifs existeront au moment de l'achèvement de l'immeuble ou qu'ils pourraient exister suivant décision ultérieure qui serait prise par l'assemblée générale.

Les installations du chauffage des appartements seront pourvues de calorimètres.

La répartition de la dépense de consommation se fera sur la base de l'index de ces compteurs étant toutefois entendu qu'un tiers de la dépense totale sera réparti préalablement et forfaitairement au prorata des droits de copropriété, à l'exclusion de ceux afférents aux garages. Pendant la période de chauffage les occupants devront veiller à ce que la température dans leur appartement soit toujours de 7° au dessus de zéro au moins et devront en conséquence maintenir suffisamment de radiateurs ouverts pour assurer cette température minimum.

L'eau chaude sera comptée aux copropriétaires suivant les indications des compteurs volumétriques d'eau chaude dont les installations seront pourvues. Toutefois, un/ quart de la dépense totale sera préalablement répartie forfaitairement entre les copropriétaires d'appartements au prorata de leurs droits dans la copropriété, à l'exclusion des propriétaires de garages.

L'assemblée générale fixera le coût de l'hectolitre d'eau chaude d'après le prix de revient du chauffage et du service de distribution de l'eau chaude.

Section VII.- Ascenseur.-

Article 67.- L'usage de l'ascenseur sera permanent. La part d'intervention des copropriétaires dans les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement du matériel et de consommation de l'électricité est déterminée au tableau ad hoc annexé à l'acte de base. Cette répartition ne pourra, pour chaque ascenseur, être modifiée que par décision prise à l'unanimité de l'ensemble des propriétaires des appartements desservis par cet ascenseur, sauf ce qui est dit à l'article 7 ci-dessus.

Section VIII.- Gérance.-

Article 68.- L'assemblée peut décider que les membres du bureau formeront un conseil de gérance.

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

*[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]*

Le conseil de gérance surveillera la gestion du gérant, examinera ses comptes et fera éventuellement rapport à l'assemblée. Le conseil de gérance surveillera les achats de combustibles, se fera remettre les prix et les noms des fournisseurs, s'assurera de la qualité et de la quantité des combustibles fournis.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents sans considération de prépondérance de voix.

Article 69.- Le gérant est appointé. Ses émoluments seront fixés par l'assemblée. Sauf ce qui est dit à l'article 22 ci-dessus, ses émoluments et la durée de son mandat seront fixés par l'assemblée.

Article 70.- Le gérant a la charge de veiller au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central, de fixer éventuellement de son propre chef les réparations et travaux urgents, qui seraient à exécuter, d'ordonner ceux qui seraient décidés par l'assemblée ou par les membres du bureau. 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 verser ceux-ci à qui de droit.

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

Article 71.- L'assemblée désigne un architecte titulaire de l'immeuble. Il sera chargé des agrandissements, changements, transformations, réparations, reconstructions, à la suite d'un sinistre quelconque et des expertises de toutes sortes. En un mot de tout ce qui requiert de l'assistance et l'exercice du mandat de l'architecte et de l'expert. Il sera rémunéré suivant le barème adopté par la Société Central D'Architecture de Belgique et la Chambre des Experts du Pays.

Article 72.- Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fera apport soit au conseil de gérance éventuel, soit à l'assemblée qui décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes mesures conservatoires à charge d'en rendre compte à bref délai.

Article 73.- Le gérant présente trimestriellement à chaque propriétaire ou usager son compte particulier, afin d'obtenir le remboursement de la dépense (ce compte sera présenté annuellement en ce qui concerne les garages). Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixée par l'assemblée générale et réclamé en temps utile par le gérant. L'assemblée générale pourra égale-

*Phenig*

ment décider la constitution d'un fonds de réserve devant servir au paiement des réparations futures. Ce fonds sera alimenté par des versements à faire par les copropriétaires et sera placé et utilisé suivant les instructions de l'assemblée. Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser le montant des provisions décidées par l'assemblée, le gérant pourra avec l'autorisation du conseil de gérance éventuel, bloquer les services de l'électricité du gaz et de l'eau, 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 serait passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de cent francs par infraction, laquelle serait versée au fond de gérance.

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

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord du conseil de gérance éventuel, mais 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 de tous les services communs, et à leur bonne administration, ainsi que celles nécessaires à l'entretien de toutes les 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 se soustraire à ce règlement et sera tenu valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir du chauffage central à l'aide des dispositifs alimentés et fonctionnant à frais communs, il serait passible de poursuites pénales.

Article 74. - Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

Section IX. - Charges communes.

Article 75. - 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 dans la proportion de leurs parts de propriété.

*F. Henis*

Telles sont les dépenses du gaz, de l'électricité, de l'eau, pour les choses communes, le salaire de la personne ou des personnes chargées de l'entretien des locaux communs, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les frais relatifs aux chutes d'ordures, les frais d'achat de divers ustensils et produits pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau relatée au compteur commun, le salaire du gérant, les frais de bureau, d'éclairage des parties communes, les honoraires de l'architecte et les contributions et impôts se rapportant aux choses communes, etc....

Article 76. - Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité et éventuellement d'eau, relevées aux compteurs particuliers seront liquidées directement par les propriétaires intéressés aux différents organismes distributeurs.

Article 77. - Les charges d'entretien de la cour des garages de l'allée d'accès aux garages et de la porte à rue de cette allée, de même que les consommations d'eau, et d'électricité relevées aux compteurs communs des garages sont supportées par les propriétaires ou occupants de ceux-ci, chacun à concurrence d'un quinzième.

Article 78. - Le répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires, sauf ce qui est dit à l'article sept ci-avant.

Article IV. - Dispositions Générales. -

Article 79. - En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, pour ce qui est relatif au présent règlement général de copropriété, le litige sera soumis obligatoirement à un arbitre souverain à désigner de commun accord et à défaut d'accord à nommer à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal Civil de Bruxelles.

L'assemblée générale pourra supprimer cette obligation d'arbitrage à la majorité des deux/tiers des voix, les tribunaux de Bruxelles seront alors seuls juges des litiges. Le recouvrement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes devra également s'effectuer à l'intervention des mêmes tribunaux en cas de contestation.

Article 80.6. Le règlement général -statut réel et règlement d'ordre intérieur- présentement arrêté demeurera déposé au rang des minutes du notaire instrumentant.

Il sera imprimé et polycopié tous exemplaires nécessaires qui seront remis aux intéressés au prix que l'assemblée décidera. Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ou bien ce règlement devra être transcrit

*[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]*

en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaire, occupants ou titulaires d'un droit quelconques, dans tous les droits et obligations qui peuvent ou pourront résulter du présent règlement de copropriété ou de décision des assemblées générales prises conformément aux dispositions du présent règlement.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une partie quelconque de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Auderghem, faute de quoi, ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Le mercredi le 17 Mars 1960

*F. J. P.*      *H. D. F.*  
*[Signature]*  
*[Signature]*      *[Signature]*

*[Signature]*

Enregistré au Greffe de l'A. C. et Succ. IV  
- 19 roles sans renvoi le 23 mars 1960  
vol. 6 fol. 73 case 11. Reçu cent francs

Le Receveur,  
*[Signature]*  
**ROBER J.**

*[Signature]*      *[Signature]*



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

un rôle sans renvoi, la 23 mars 1960  
VOL 6 fol. 33 case 11. Reçu cent francs

Le Receveur,

ROBER J.



0810368

L'an mil neuf cent soixante;  
Le vingt avril;  
Devant Nous Maître Alfred LEVIE, notaire résidant à  
Schaerbeek;

ONT COMPARU :

1°) la société anonyme "ENTREPRISES GENERALES DE TRAVAUX PUBLICS ET PRIVES VAN CRAEN ET COMPAGNIE" en abrégé "CAARVENN" dont le siège social est situé à Bruxelles, rue de Ligne, 31, constituée par acte du notaire Levie soussigné du dix juillet mil neuf cent cinquante neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge en date du quatre août suivant sous le numéro 23266 et dont les statuts ont été modifiés par acte du même notaire Levie en date du vingt neuf février mil neuf cent soixante, publié aux annexes du Moniteur Belge le douze mars suivant, sous le numéro 4195;

Représentée par Monsieur Pierre-Léon Van Craen, docteur en droit, domicilié à Forest-Bruxelles, avenue de Monte-Carlo, en vertu d'une procuration lui conférée aux termes d'acte reçu par le notaire Levie soussigné, le dix neuf septembre mil neuf cent cinquante neuf, dont une expédition est restée annexée à un acte du même notaire du dix sept mars mil neuf cent soixante et qui sera transcrite avec ce dernier au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles.

3°) Monsieur Paul-Léopold-Edmond-Jean-Marie Verleyen, ~~clerc de notaire, demeurant à Vilvorde, avenue Opperveld, 22,~~ agissant en qualité de mandataire de :

~~a) Monsieur Nicolas-EI-FONZO, sans profession, né à Berdiansk (Russie) le dix août mil huit cent nonante cinq, époux de Madame Geslava Tchapskaya, domicilié à Woluwé-Saint Lambert, Boulevard Brand Withlock, 76;~~

a) Mademoiselle Francette-Marie-Mathilde Picart, conseiller culturel, née à Etterbeek, le vingt septembre mil neuf cent trente six, domiciliée à Woluwé-Saint-Pierre, avenue des Camélias, numéro 50;

b) Mademoiselle Elisabeth-Marguerite-Emma-Mary Van den Borre, sans profession, née à Uccle, le dix neuf septembre mil neuf cent treize, demeurant à Koekelberg, avenue Emile Bossaert, 28;

c) Monsieur Albin Muller, sans profession, né à Truckenthal (Allemagne) le dix neuf mai mil huit cent quatre vingt cinq, et son épouse Madame Maria-Adolphine-Bertha Beirens, sans profession, née à Saint-Gilles-Bruxelles, le dix mars mil huit cent quatre vingt sept, domiciliés à Saint-Gilles-Bruxelles, rue Alfred Cluysenaer, 18;

en vertu, savoir : la prénommée sous c, en vertu d'une procuration reçue par le notaire Levie soussigné, le sept décembre mil neuf cent cinquante neuf, dont le brevet original est resté annexé à un acte reçu par les notaires Vannoorbeeck à Molenbeek-Saint-Jean et Levie soussigné, le dix neuf février

Monsieur Nicolas FONZO, sans profession, né à Berdiansk (Russie) le dix août mil huit cent nonante cinq, époux de Madame Geslava Tchapskaya, domicilié à Woluwé-Saint-Lambert, Boulevard Brand Withlock, numéro 76

*J. Ver*  
*Z*  
*41.*

mil neuf cent soixante et a été transcrite avec lui au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le premier mars suivant, volume 2237, numéro 21

et les autres en vertu de la procuration donnée in fine d'un acte reçu par le notaire soussigné le dix sept mars dernier, qui sera transcrit au dit bureau.

Lesquels comparants ont préalablement exposé ce qui suit :

1<sup>o</sup>) qu'aux termes d'un acte prémentionné, reçu par le notaire Levie soussigné, le dix sept mars mil neuf cent soixante, il a été dressé à la requête des comparants l'acte de base avec règlement de copropriété d'un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence Les Aliscamps" situé à Auderghem, Drève de Nivelles, sur-un-terras- actuellement en construction sur un terrain à une contenance de dix sept ares cinquante huit centiares nonante dixmilliares

2<sup>o</sup>) qu'il a été décidé d'agrandir les appartements portant les numéros 3 et 4 dans le bloc II, par l'adjonction - partiellement en-annexe sous forme d'annexes - à chacun de ces appartements d'une chambre supplémentaire avec terrasse, et qu'il a en outre été prévu la possibilité de jumeller ces deux appartements en un seul.

Dans le cas de jumelage il a été prévu également la possibilité d'établir une pharmacie dans l'appartement numéro 4 l'officine ayant dans ce cas accès directement à la rue par une porte privée.

3<sup>o</sup>) qu'en conséquence il y a lieu de modifier comme suit l'acte de base de l'immeuble en question :

a) la description des appartements 3 et 4 est modifiée-reemplacée par la description suivante :

- appartement du rez-de-chaussée, bloc II, côté gauche, numéro 3 d'une surface d'environ cent mètres carrés quatre vingt quatre décimètres carrés comprenant :

✓ hall d'entrée et hall de nuit, cuisine équipée avec évier, armoires, table de travail et vide-poubelles, salle de bains équipée, water-closet complet, une chambre à coucher, une chambre de bonne avec lavabo, living, terrasse arrière d'environ cinq mètres carrés cinquante deux décimètres carrés avec garde-corps et armoire,

- appartement côté droit du rez-de-chaussée, bloc II, numéro 4, d'une surface d'environ cent dix huit mètres carrés vingt deux décimètres carrés, comprenant :

hall, salle de bains équipée, water-closet complet, deux chambres à coucher, bureau, un local réserve, un local pharmacie avec entrée directe de l'extérieur, terrasse arrière d'environ cinq mètres carrés cinquante deux décimètres carrés, avec garde-corps et armoire.

✓ Ces deux appartements sont actuellement réunis en un seul, une communication entre les chambres centrales de chaque appartement étant établie. D'autre part, l'accès du hall commun du bloc deux au hall privé de l'appartement numéro 4 sera muré.

Un plan de ces deux appartements modifiés ~~demeureront~~ annexés pour être enregistrés avec les présentes.

et les plans des façades modifiées demeureront ci-

*J. M. L.*  
*E.*  
*41*

qui pourra être fait  
sans devoir obtenir l'  
accord des autres copro-  
priétaires, étant en-  
tendu que les frais de  
séparation devront chacun d'eux dans les parties communes et des participations  
être entièrement sup-  
portés par le proprié-  
taire des appartements  
s'il voudrait séparer.

*Handwritten signature*

*Handwritten initials*

Toute publicité, autre  
que pour être faite  
à l'extérieur de la vi-  
trine de l'apparte-  
ment numéro quatre,  
à l'exception d'une  
inscription qui pour-  
ra être peinte sur le  
volet. Toute publicité  
à l'exclusion cependant  
de la publicité tapageuse,  
pourra être faite à l'  
intérieur de la vitrine  
de l'appartement numéro  
quatre, et notamment,  
il pourra y être installé  
une enseigne lumineuse.

*Handwritten signature*

b) malgré la réunion des appartements 3 et 4 en un seul  
il est prévu des quotités distinctes pour  
la séparation de chacun d'eux dans les parties communes et des participations  
distinctes dans les frais d'ascenseur, de manière à pouvoir  
scinder à nouveau ces appartements s'il y a lieu. X  
La répartition des frais d'ascenseur n'est pas modifiée  
Par contre les quotités afférentes aux quatre apparte-  
ments du rez-de-chaussée sont modifiées comme suit :

- appartement II est attribué :
- à l'appartement du rez-de-chaussée bloc I, côté gauche numéroté 1 : vingt neuf millièmes au lieu de trente et un;
- à l'appartement du rez-de-chaussée, bloc I, côté droit numéroté 2 : vingt trois millièmes au lieu de vingt cinq;
- à l'appartement du rez-de-chaussée, bloc II, côté gauche, numéroté 3 : vingt quatre millièmes au lieu de vingt deux et demi /millièmes;
- à l'appartement du rez-de-chaussée, bloc II, côté droit, numéroté 4 : vingt neuf et demi/millièmes au lieu de vingt sept.

c) le règlement de copropriété est modifié comme suit :  
- il est ajouté un septième paragraphe à l'article 32,  
paragraphe rédigé comme suit :

"79) l'entretien de la porte à rue privée desservant la  
pharmacie située dans l'appartement numéro 4 du rez-de-chaus-  
bloc II, sera à la charge exclusive du propriétaire de cet  
appartement; "

- le premier paragraphe de l'article 53 est remplacé par  
le texte ci-après :

" Les copropriétaires ou occupants des appartements ne  
" pourront - à l'exception de ce qui est prévu à l'arti-  
" cle 63 - mettre aux fenêtres et sur les balcons ni en-  
" seignes, ni réclames, garde-manger, linges ou autres  
" objets à l'exclusion toutefois des affiches ayant pour  
" objet la vente ou la location éventuelle d'apparte-  
" ments ou de garages."

- une phrase rédigée comme suit est insérée après la  
deuxième phrase de l'article 63 :

" Une plaque de même modèle et portant les mêmes indi-  
" cations pourra être apposée dans le porche de l'entrée  
" particulière de l'appartement numéro 4 à front de rue;  
~~" éventuellement une inscription portant les mots "phar-~~  
~~" macie" ou "pharmacien" ainsi que les nom et prénom du~~  
~~" titulaire de cette officine pourra être apposée sur~~  
~~" la porte privée à rue de la pharmacie."~~

- un nouveau paragraphe est inséré après le troisième  
paragraphe du même article 63 :

" Des produits pharmaceutiques pourront être déposés  
" dans les locaux du l'appartement numéro 4 prévus à  
" cet effet."

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Au vu des pièces requises par la loi, le notaire soussi

gné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et date de naissance des prénommés sous secundo, tels qu'ils sont mentionnés ci-dessus.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXX~~ les comparants font élection de domicile en leur siège social et domicile respectifs préindiqués.

Approuvé la rature de huit lignes, vingt huit lettres, un chiffre et dix sept mots nuls.

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.

Lecture faite, les comparants, présent représentés comme dit est ont signé avec nous notaire.

*15 2<sup>u</sup>*  
*St.*

*H. J. J. J.*  
*J. J. J. J.*

*J. J.*

Enregistré à Schaerbeek, A. C. et Succ. IV  
deux rôles *quater* renvois le 26 avril 1960  
vol. 34 fol. 53 case 15, Recp *sent pures*  
Le Receveur.

*[Signature]*  
ROBER J.

e  
f  
d