

*Opportunisten
90 Ave. de Boetendaal*

ÉTUDE
DE
M^E OSWALD CAMBRON
NOTAIRE
A SAINT-GILLES-BRUXELLES

RUE AFRICAINE, 38

Dépositaire des Minutes de :

Maîtres Paul et Marcel LEPAGE, PRINS, STROOBANT, STUYCK et VANDAMME.

1

L'an mil neuf cent vingt huit, le trois décembre
A Saint Gilles-lez-Bruxelles

Devant Maître Oswald CAMBRON, notaire à la résidence
de Saint Gilles lez-Bruxelles

ONT COMPARU

1. La Société " Compagnie Générale d'Entreprises immobilières", dont le siège est établi à Bruxelles, Place de Louvain n° 21, constituée suivant acte reçu par Maître de Ro, notaire à Saint Josse-ten-Noode, substituant son confrère Maître Charles Gérard, notaire à Anderlecht, le deux août mil neuf cent vingt deux, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt quatre du même mois, sous le numéro 9002.

Ici représentée par Monsieur Louis Schmidt, ingénieur demeurant à Etterbeek, Avenue de l'Armée n° 48 et Monsieur le Baron Henri de Giey, propriétaire, demeurant à Bruxelles rue Belliard n° 42.

Tous deux administrateurs de la dite Société nommés à cette fonction par délibération de l'assemblée générale tenue le dix huit juillet mil neuf cent vingt huit et agissant aux présentes en vertu de l'article vingt deux des statuts.

De Première part

2.- Monsieur Jacques Jean Hubert Mathiji, expert comptable, né à Steenberghe (Pays-Bas) le vingt sept juin mil huit cent nonante et son épouse qu'il assiste et autorise

dame Marie Cornélie Joséphine Detrazegnies, sans profession née à Bruxelles, le vingt octobre mil huit cent quatre vingt quatre, demeurant à Forest, Avenue Zaman n° 56.

Les époux Mathiji-Detrazegnies, déclarent être mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage, avenue devant le notaire Charles Robert Delporte à Bruxelles, le onze juin mil neuf cent quatorze.

De Seconde part,

3°- Madame Ghislaine Alida Pauline Decq, sans profession, née à Ixelles le douze août mil neuf cent quatre, épouse assistée et autorisée de Monsieur Pierre Alphonse Maurice Vanpraeg, importateur, né à Saint Gilles-lez-Bruxelles, le vingt trois août mil neuf cent quatre, tous deux demeurant et domiciliés à Bruxelles, Boulevard de Nieuport numéro 43.

Les époux Vanpraeg-Decq déclarent être mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage, avenue devant le notaire Valentin Delwart à Bruxelles, le dix décembre mil neuf cent vingt sept.

De troisième part

4.- Mademoiselle Jeanne Augustine Alice Duchaine, sans profession, née à Bruxelles le treize octobre mil huit cent quatre vingt cinq, demeurant et domiciliée à Ixelles, rue Gachard numéro 57.

4

8.- Monsieur Léonard Ernest Charles Marie Ghislain Du Bus, Major retraité, né à Tournai (Hainaut) le quinze août mil huit cent septante deux, époux de dame Odile-Ernestine Léopoldine Wouters, sans profession, née à Schaerbeek, le vingt quatre septembre mil huit cent quatre vingt deux, demeurant à Ixelles rue d'Edimbourg n° 19.

Les époux Du Bus-Wouters sont mariés sous le régime de la communauté d'acquêts, aux termes d'un acte passé devant le notaire De Ro à Saint Josse-ten-Noode, le seize avril mil neuf cent trois.

De huitième part.

9.- Madame Rosine Jeanne Virginie Mathilde Lombaert sans profession, née à Gand le quinze mai mil huit cent soixante sept, veuve de Monsieur Joseph Auguste Victor Taelemans, demeurant à Ixelles rue Ernest Solvay n° 32

De neuvième part.

10.- Monsieur Jean Florian Franz Hermann Collin, né à Bruxelles le vingt huit août mil neuf cent quatre, architecte-constructeur, demeurant à Bruxelles rue de la Longue Haie numéro 29.

Monsieur Collin est célibataire.

De Dixième part,

Lesquels comparants, préalablement à l'acte de vente et à la convention de base, objet des présentes, nous ont fait l'exposé suivant :

5

I.- La Société " Compagnie Générale d'Entreprises immobilières" comparante de première part, est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE D'UCCLE

Un terrain à bâtir, situé à l'Avenue de Bottendael où il a quatorze mètres soixante deux centimètres de façade, cadastré section B numéro 422/v4, pour une contenance de quatre ares cinquante un centiares, cinquante quatre dix millièmes, y compris une zone de recul de cinq mètres formant jardinet devant l'immeuble, joignant outre l'Avenue précitée, d'un côté Messieurs Obozinsky, Achten et Borghans de l'autre côté aux lots un et deux du plan ci-annexé et repris au dit plan sous les numéros trois et quatre.

Tel que ce bien se trouve figuré au plan qui demeurera ci-annexé, dressé le huit octobre mil neuf cent vingt huit par Messieurs Achille Schippers, géomètre expert, demeurant à Schaerbeek et Jules Bauwens géomètre expert, demeurant à Uccle, lequel sera enregistré en même temps que les présentes.

ETABLISSEMENT DE PROPRIÉTÉ

La Société " Compagnie Générale d'Entreprises immobilières" déclare qu'elle est propriétaire de ce bien pour en avoir fait l'acquisition avec une plus grande contenance de Monsieur Frédéric Ernest Louis Marie Brugmann, propriétaire, demeurant à Bruxelles, Avenue Louis n° 123, suivant

troisième rôle

acte reçu par le notaire Victor Scheyven à Bruxelles, substituant son confrère Maître Charles Gérard, notaire à Anderlecht, le vingt et un juin mil neuf cent vingt trois transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le quatre juillet suivant volume 789 numéro 17.

Ce terrain appartenait à feu Monsieur Georges Edmond Brugmann, comme faisant partie de l'acquisition faite par lui de Madame Julie Frédérique Baronne Van den Duyn, veuve de Monsieur Jules Zuguste Comte de Bylandt, propriétaire à la Haye, suivant acte passé devant le notaire Vandenhoutte à Bruxelles le onze mai mil huit cent septante deux, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles le deux juillet suivant, volume 3588 n° 16.

Monsieur Georges Edmond Brugmann, en son vivant propriétaire à Bruxelles, y est décédé le vingt trois novembre mil neuf cent, ayant institué comme légataire en pleine propriété son neveu Monsieur Frédérique Ernest Louis Marie Brugmann, propriétaire à Bruxelles, aux termes de son testament olographe daté de Bruxelles du onze août mil neuf cent déposé au rang des minutes du notaire Damines à Bruxelles suivant acte de dépôt du trois décembre suivant.

Délivrance de ce legs a été faite à Monsieur Frédéric Ernest Louis Mari Brugmann, par son frère Monsieur Alfred Victor Maurice Brugmann, propriétaire à Bruxelles seul et unique héritier légal de Monsieur Georges, Edmond,

p

Les acquéreurs devront s'entendre directement avec les occupants éventuels pour tout ce qui concerne la prise de possession effective, sans intervention de la société venderesse ni recours contre elle et elle paiera les indemnités de fumure et de récoltes auxquelles ils justifieraient avoir légalement droit.

On lit dans l'acte de vente du vingt et un juin mil neuf cent vingt trois prérappelé :

" La Société acquéreuse sera tenue de construire endéans les deux années et demie de l'acte du vingt un juin prérappelé en matériaux de premier choix, plusieurs maisons à un étage et demi ou deux étages, qui ne pourront servir qu'à habitation de rentier."

" En cas de non exécution de cette charge, la société acquéreuse aura à payer au vendeur, à titre de dommages-intérêts et pour chaque année de retard, apportée dans l'exécution, une somme équivalente à cinq pour cent du montant du prix principal de vente.

" Ces sommes seront dues de plein droit et sans qu'il soit nécessaire de sommation, de notification ou autre protestation quelconque.

La Société acquéreuse s'interdit pour elle et ses ayants droit d'établir sur les terrains vendus toute usine ou atelier incommode, débit de boissons, magasin de bière, ou de houille et en général tout établissement de nature

10

uel.

ix

rapports, se conformer aux règlements sur les bâtisses et autres dispositions prescrites et à prescrire par les autorités compétentes, de telle manière que le vendeur ne soit point inquiété ni recherché et elle devra payer les travaux de voirie et tous droits, taxes de voirie et impôts qui en résulteront. Elle devra respecter les zones de non bâtisse, réclamer les autorisations nécessaires et payer immédiatement les droits établis ou à établir pour pavage, complément de pavage, égout ou pour toutes autres causes

" Le vendeur signale qu'un arrêté royal en date du vingt quatre mars mil neuf cent six, approuvant la délibération du conseil communal d'Uccle adoptant le plan d'alignement avec zone de non batisse de cinq mètres de largeur de chaque côté, pour le chemin de Boetendael, a fixé à douze mètres la largeur de la nouvelle voie. En vu d'activer le décret de cette voie, les riverains se sont engagés vis-à-vis de la commune d'Uccle à respecter cette zone de non batisse, à n'établir comme clôtures, à six mètres de l'axe de la dite voie, que des haies vives, des treillis ou des murs de cinquante centimètres de hauteur, surmontés d'un grillage en fer. Ils se sont en outre engagés à faire respecter ces conditions aux acquéreurs éventuels de leurs terrains, le long du chemin de Botendael et à les leur imposer dans le contrat de vente. La société acquéreuse devra s'entendre avec la Commune d'Uccle, sans intervention

//

ni recours contre le vendeur, pour toutes cessions éventuelles à faire à la voie publique, d'emprise dans les dits immeubles en vue de la création de la rue de Boetendael. Elle devra pour les constructions et la clôture à faire, les alignements, zone de non bâtisse, trottoirs, accès aux égouts et sous tous autres rapports se conformer aux engagements pris par le vendeur, vis à vis de la commune d'Uccle et aux dispositions prescrites par les délibérations approuvées par l'Arrêté Royal précité, aux règlements sur les batisses et à toutes dispositions prescrites ou à prescrire par les autorités compétentes, et réclamer les autorisations nécessaires."

" La Société acquéreuse fera compléter le pavage et les égouts, si cela est nécessaire et elle devra établir un trottoir sur toute la longueur de la façade, dans le délai de dix huit mois à partir de la date des présentes sous peine de dix francs d'amende par jour de retard, amende à laquelle elle se soumet éventuellement ".

" En cas d'aliénation, la société acquéreuse s'engage à imposer aux futurs acquéreuse, toutes les obligations stipulées aux présentes, sans qu'il puisse cependant résulter de là aucune novation".

" Toutes les contestations qui pourraient surgir entre acquéreurs des lots riverains de même que les contes-

Sixième rôle

12

tations qu'ils pourraient élever à la charge du vendeur relativement à la division et à la délimitation des lots seront soumis à l'arbitrage du géomètre susnommé (Monsieur Jules Michel géomètre expert demeurant à Uccle) lequel jugera les contestations en amiable compositeur, sans devoir observer aucune formalité de procédure, ses décisions seront sans appel ni opposition, aux frais des parties dont les prétentions auront été reconnues mal fondées".

" La Société Compagnie Générale d'Entreprises Immobilières, comparante de première part, déclare par les présentes vendre sous les garanties ordinaires de droit et pour franc quitte et libre de tous droits réels et inscriptions quelconques :

1° - à Monsieur Jacques-Jean-Hubert Mathiji et à son épouse dame Marie Cornélie Joséphine Detrazegnies, qui acceptent, les vingt sept deux cent nonante deuxièmes du terrain ci-avant décrit, afin de devenir propriétaires à titre privatif de l'appartement qui portera le numéro un, au premier étage, de la cave à charbon numéro un, de la cave à provision numéro un, de la chambre de bonne numéro un, du garage numéro quatre, moyennant le prix de neuf mille sept cent vingt six francs vingt six centimes 9.726.26

2° - à Madame Ghislaine Alida Pauline Decq épouse de Monsieur Pierre Alphonse Maurice Van Praag, ici présente et acceptant avec l'autori-

13

sation de son dit mari, lesquels sont mariés sous le régime de la séparation de biens, les vingt trois deux cent nonante deuxièmes, du terrain ci-avant d"crit, afin de devenir propriétaire à titre privatif de l'appartement qui portera le numéro deux, au premier étage, de la cave à charbon numéro deux, de la cave à provision numéro deux, et de la chambre de bonne numéro deux, moyennant le prix de huit mille deux cent quatre vingt cinq francs trente quatre centimes.

8.285,34

3°- Mademoiselle Jeanne Augustine Alice Duchaine, qui accepte, les vingt sept deux cent nonante deuxièmes du terrain ci-avant décrit afin de devenir propriétaire à titre privatif de l'appartement qui portera le numéro trois, au deuxième étage, de la cave à charbon numéro trois, de la cave à provision numéro trois, de la chambre de bonne numéro trois, du garage numéro deux, pour et moyennant le prix de neuf mille sept cent vingt six francs vingt six centimes.

9.726,26

4°- A Mademoiselle Mathilde Anne Clémentine Sophie Henriette De Groux et b) Mademoiselle Euphrasie Marie Lucie Victoire Snollaerts préqualitées qui acceptent, les vingt trois

Septième rôle

14

deux cent nonante deuxièmes du terrain ci-avant décrit, afin de devenir propriétaire à titre privatif, de l'appartement qui portera le numéro quatre, au deuxième étage, de la cave à charbon numéro quatre, de la cave à provisions numéro quatre et de la chambre de bonne numéro quatre moyennant le prix de huit mille deux cent quatre vingt cinq francs trente quatre centimes

8.285.34

5.- à Madame Rosine Jeanne Virginie Mathilde de Lombaert, veuve de Monsieur Joseph Auguste Victor Taelemans qui accepte les vingt trois deux cent nonante deuxièmes du terrain ci-avant décrit, afin de devenir propriétaire à titre privatif de l'appartement qui portera le numéro cinq au troisième étage, de la cave à charbon numéro cinq, de la cave à provisions numéro cinq et de la chambre de bonne numéro cinq, moyennant le prix de huit mille deux cent quatre vingt cinq francs trente quatre centimes

8.285.34

6°- à Monsieur Paul Emile Janson qui accepte, les vingt trois deux cent nonante deuxièmes du terrain ci-avant décrit, afin de devenir propriétaire à titre privatif de l'appartement

15

qui portera le numéro six au troisième étage, de la cave à charbon numéro six, de la cave à provisions numéro six et de la chambre de bonne numéro six, moyennant le prix de huit mille deux cent quatre vingt cinq francs trente quatre centimes

8.285.34

23 | 292
 73 | 292
 9 | 292

 50 | 292

7.- à Monsieur Alfred Emile Adolphe Hankart, et à son épouse dame Louise Eugénie Wauters, qui acceptent, les cinquante deux cent nonante deuxièmes du terrain ci-avant décrit afin de devenir propriétaires à titre privatif des appartements qui porteront les numéros sept et huit au quatrième étage, des caves à charbon numéros sept et huit, des caves à provisions numéros sept et huit, des chambres de bonnes numéros sept, huit et huit bis et en outre du garage numéro un, moyennant le prix de dix huit mille onze francs soixante centimes

18.011,60

8.- à Monsieur Léonard Ernest Charles Marie Ghislain Du Bus, époux de dame Odile Ernestine Louise Léopoldine Wouters qui accepte les quarante six deux cent nonante deuxièmes du terrain ci-avant décrit afin de devenir propriétaire à titre privatif des appartements qui porteront les numéros neuf et dix au cin-

Huitième rôle

16

quième étage, des caves à charbon numéros neuf et dix, des caves à provisions numéros neuf et dix, moyennant le prix de seize mille cinq cent septante francs soixante sept centimes

16.570,67

et 9°- à Monsieur Jean Florian Franz

Hermann Collin préqualifié qui accepte, les cinquante deux cent nonante deuxièmes du terrain à ci-avant décrit, afin de devenir pro-

non construits

priétaire à titre privatif des appartements qui portent les numéros onze et douze au si-
xième étage, des caves à charbon numéros onze et douze, des caves à provisions numéros onze et douze, des chambres de bonne numéros onze et douze et du garage numéro trois moyennant le prix de dix huit mille onze francs quatre vingt cinq centimes

18.011,85

Total : cent cinq mille cent quatre vingt huit francs

105.188,00
=====

Il est entendu que chacune des parties comparantes acquéreuse, outre la partie prévative prémentionnée, possède dans les parties déclarées et convenues communes par le présent acte de base ou statut immobilier et spécialement par le règlement de copropriété et les plans qui sont ci-annexés, une quotité indivise en indivision

forcée, égale à celle indiquée ci-avant pour le terrain servant d'assiette à l'immeuble.

Le règlement de copropriété susvisé a été certifié conforme, signé et paraphé ne varietur par les parties et nous notaire et revêtu de la mention d'annexe. Quant aux plans dont il vient d'être fait mention, ils ont été signés et paraphés ne varietur par tous les comparants et nous notaire, soussigné et revêtu également de la mention d'annexe.

Et tous les acquéreurs ont versé entre les mains de la société venderesse, représentée comme il est dit ci-devant par deux administrateurs qui le reconnaissent, le montant de leurs prix d'acquisition, ci-dessus renseignés dont quittance.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs demeures repsectives préindiquées.

CERTIFICAT

Le notaire soussigné, sur le vu des pièces exigées par la loi, certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties.

LECTURE DE L'ARTICLE TRENTE QUATRE

Le notaire soussigné atteste avoir donné lecture aux comparants de l'article trente quatre de la loi du onze octobre mil neuf cent dix neuf.

Neuvième rôle

Acte de base ou statut immobilier

Et à l'instant Monsieur Collin et les autres acquéreurs nous ont déclaré faire entre eux les conventions suivantes :

I.- La totalité du terrain prédécrit est destinée à l'érection en commun entre eux, ou avec les acquéreurs futurs d'un bâtiment qui comprendra quatre garages au rez-de-chaussée, numérotés de un à quatre, et six étages, des caves et des chambres de bonnes.

En raison de la destination ainsi indiquée de ce terrain, les parties ne peuvent demander la division par lot de ce terrain, dont l'ensemble est indispensable aux constructions projetées, le terrain constitue dans une copropriété commune en indivision forcée, comme les autres parties communes, comme il sera question ci-après.

A chaque étage, il y aura deux appartements distincts, les appartements seront numérotés de un à douze.

L'appartement se trouvant au premier étage côté gauche en regardant la façade principale de l'immeuble, portera le numéro un, l'appartement se trouvant au premier étage du côté droit, en regardant la façade principale de l'immeuble portera le numéro deux, l'appartement se trouvant au deuxième étage côté gauche portera le numéro trois, l'appartement se trouvant au deuxième étage côté droit, portera le numéro quatre et ainsi de suite, en montant d'étage

à étage, tous les appartements à numéros impairs se trouvant du côté gauche en regardant la façade principale de l'immeuble et les appartements portant les numéros pairs se trouvant à droite.

EDIFICATION DU BATIMENT - PLAN

Les parties nous remettent les plans des constructions à ériger, lesquels plans dûment approuvés par elle ainsi qu'elles nous le déclarent, demeureront ci-annexés.

I.- Le plan numéro un, renseigne la disposition de la façade principale, la coupe longitudinale en A-B

II.- Le plan numéro deux, renseigne la disposition des sous-sols, où se trouvent douze caves, numérotées de un à douze, ensuite la disposition des chambre de bonnes numérotées de un à douze et une chambre à dessin.

III.- Le plan numéro trois, renseigne la disposition durez-de-chaussée où l'on voit en façade les quatre garages, numérotés de un à quatre en commençant par la gauche en regardant la façade principale de l'immeuble de l'Avenue de Boetendael.

Enfin ce plan renseigne la disposition et la distribution des appartements se trouvant à chaque étage.

Il y a deux appartements par étage.

Les plans demeureront ci-annexé, après avoir été revêtus de la mention d'annexe et paraphé ne varietur par les parties et nous notaire.

Dixième rôle

20

Ils feront la loi des parties

S'il était, de commun accord, apporté des modifications sensibles à ces plans, de même qu'aux parties communes, elles devraient être constatées par acte authentique?

Les modifications que les propriétaires feraient exécuter à l'intérieur des parties dont ils sont propriétaires à titre définitif, ne devront faire l'objet d'aucun plan ni acte, mais ces propriétaires devront mentionner les modifications qu'ils auront effectuées dans tous actes déclaratifs ou translatifs de propriété ultérieure.

Si un acquéreur désire une copie certifiée conforme de l'un ou l'autre de ces trois plans, il pourra l'obtenir moyennant par lui d'en supporter les frais de copie et délivrance de ces plans.

Se trouvent annexé aux présentes, le cahier des charges relatif à la construction, lequel donne notamment la description détaillée des pièces, la description des matériaux du gros oeuvre et des parties communes, la description détaillée des matériaux mis en oeuvre dans les appartements.

Les parties déclarent s'être mis d'accord sur le choix de l'entrepreneur pour la totalité des travaux nécessaires à la construction et au parachèvement de l'immeuble chacun pour ce qui le concerne déclarant avoir fait un forfait absolu.

Les propriétaires d'un appartement ou d'un garage sauf Monsieur Collin, ne pourront durant le cours des travaux et avant le paiement du prix forfaitaire total vendre, céder ou hypothéquer leur appartement sans une autorisation écrite de l'entrepreneur qui pourra toujours refuser cette autorisation, aussi longtemps qu'il ne sera pas entièrement payé.

Les paiements à faire à l'entrepreneur devront être strictement effectués à la date d'exigibilité prévue dans les accords particuliers que chacun a fait ou fera avec l'entrepreneur.

La date des paiements à faire sera communiquée par l'entrepreneur, si cette date n'est pas prévue expressément dans la ~~con~~vention par lettre recommandée ou non adressée dix jours au moins avant la date d'exigibilité des paiements.

A défaut de paiement à l'échéance des sommes exigibles pour les travaux de construction et d'achèvement produiront de plein droit et sans mise en demeure au profit de l'entrepreneur un intérêt au taux de dix pour cent net de tous impôts mis ou à mettre.

Le défaut de paiement d'une somme à son échéance ou tout au plus tard dans la quinzaine de cette échéance entraînera l'échéance du terme pour le restant des sommes dues non obstant que les travaux ne soient pas encore ef-

Onzième rôle

fectués, et la somme totale ainsi devenue exigible, produira à partir de cette exigibilité, au profit de l'entrepreneur, un intérêt de dix pour cent l'an, exigible comme principal.

L'entrepreneur prendra contre le défaillant, toutes mesures qu'il croira utiles, pour la sauvegarde de ses intérêts, après s'être mis d'accord avec l'assemblée générale des copropriétaires qu'il devra prévenir de tout manquement.

L'assemblée générale des copropriétaires réunis comme il est dit au règlement de copropriété, pourra à tout moment se réunir durant le cours des travaux et mettre à son ordre du jour tous points intéressant l'intérêt commun elle pourra convoquer à cette assemblée l'entrepreneur et convenir avec lui de tout ce qui sera nécessaire ou utile pour mener à bien la construction et le parachèvement de l'immeuble.

L'acquéreur en défaut de paiement sera requis par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, d'avoir à se trouver présent à l'assemblée, dont il s'agit, pour faire connaître les motifs qu'il invoque à l'appui de son retard de paiement, si le défaillant ne se présente pas ou ne donne pas des explications jugées satisfaisantes par l'assemblée générale, celle-ci pourra prendre toutes mesures de nature à sauvegarder l'intérêt général, ses décisions ne se

ront susceptibles d'aucun recours, l'assemblée générale pourra notamment décider que l'acquéreur défaillant devra vendre son appartement d'une personne qu'elle désignera, moyennant un prix convenu pour l'appartement supposé achevé moins vingt pour cent de cette somme.

L'assemblée générale dans ce cas, prendra toutes mesures utiles pour assurer le parachèvement de l'appartement du défaillant.

A défaut par le défaillant de mettre à la disposition de l'assemblée dans la huitaine de la notification de la décision de celle-ci, son appartement ou son garage aux conditions prévues le défaillant sera tenu de payer l'ensemble de ses copropriétaires, une amende de cinquante francs par jour de retard.

Cette somme sera portée au crédit du fonds de réserve prévu au règlement de copropriété.

Le tout sans préjudice à tous autres moyens de poursuites et d'exécution.

En cas de faillite du défaillant, le contrat d'entreprise à forfait serait résilié de plein droit, par le seul fait de la constatation de l'état de faillite et ce au profit de l'entrepreneur, si celui-ci le désire, en outre l'entrepreneur aura le droit d'acheter l'appartement du failli, moyennant restitution à la masse faillie du montant des sommes versées par le failli moins vingt

douzième rôle

24

pour cent du montant de ces sommes, sans préjudice à tous autres droits.

Si pour un motif quelconque, l'entrepreneur ne pourrait faire usage de son droit de rachat, il lui sera loisible de s'entendre avec le curateur pour l'achèvement de l'appartement en totalité ou en partie.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Les parties déclarent être entièrement d'accord sur le règlement de copropriété destiné à régler les rapports des copropriétaires et autres occupants de l'immeuble entr'eux.

Ce règlement de copropriété dressé le premier décembre mil neuf cent vingt huit et ci-dessus visé, fera la commune loi des parties.

Si lors de l'achèvement de l'immeuble il apparaissait qu'il y aurait lieu d'y apporter certaines modifications ne portant pas atteinte aux droits de propriété des copropriétaires de l'immeuble ni à leur droit de jouissance de leurs parties privatives, le présent règlement serait complété par l'assemblée générale conformément aux règlements de copropriété.

Dès à présent l'assemblée générale peut se réunir et porter à l'ordre du jour des réunions, toutes questions d'intérêts communs

DESACCORD AVEC L'ENTREPRENEUR

25

En cas de désaccord au sujet de l'exécution des travaux entre l'assemblée générale des copropriétaires et l'entrepreneur, l'assemblée et l'entrepreneur devront se mettre d'accord sur le choix d'un arbitre, qui sera chargé de la mission de vider la contestation, il agira en amiable compositeur, sans devoir observer les délais et formalités prévues par le code de procédure civile, à défaut par l'assemblée ou l'entrepreneur de se mettre d'accord sur le choix de l'arbitre, celui-ci sera désigné par le Président du tribunal de première Instance de Bruxelles à la requête de la partie la plus diligente.

Les décisions de l'arbitre choisi d'un commun accord ou nommé par Monsieur le Président, seront souveraines.

En cas de désaccord entre un des propriétaires et l'entrepreneur au sujet de l'exécution des travaux, il sera procédé de même, l'arbitre devant être choisi d'accord par le propriétaire et par l'entrepreneur ou à défaut d'accord sur le choix de l'arbitre, il devra être nommé à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de première Instance de Bruxelles.

Le désaccord entre un des copropriétaires et l'entrepreneur ne peut dans aucun cas, retarder les travaux de construction générale, ni retarder un paiement à faire
l'intérêt générale devant être sauvegarder sanspouvoir
treizième rôle

26

être mis en danger par des divergences de vues particulières.

Dont acte

Fait et passé lieu et date que dessus

Lecture faite les parties ont signé avec le notaire

Suivent les signatures.

Enregistré huit rôles sept renvois à Saint Gilles,
le 10 décembre mil neuf cent vingt huit, volume 580, folio
60, case 6. Reçu dix mille cent treize francs trente cen-
times. Le Receveur (s) L. De Vries.

ANNEXES

REGLEMENT général de copropriété relatif à un immeu-
ble à ériger à Uccle, Avenue Boetendael, par Monsieur Jean
Collin, architecte-constructeur à Bruxelles, lequel immeu-
ble est destiné à servir d'habitations bourgeoises.

----- REGLEMENT OBJET DU REGLEMENT

Article I.- Dans le but de conjurer toutes difficul-
tés et contestations entre les propriétaires futurs de
l'immeuble dans les rapports de voisinage et de copro-
priété il est établi comme suit, les clauses et conditions
du règlement déterminant les droits et obligations réci-
proques des dits propriétaires ou autres ayants-droit,
clauses et conditions auxquelles, tous (propriétaires, usu-
fruitiers, locataires, usagers etc.) sont tenus formellement

27

de se conformer, ce dont ils prennent l'engagement absolu par le fait même de la signature de l'acte d'acquisition d'une partie de l'immeuble ou même par le fait d'en être propriétaire ou occupant, ou d'y avoir un droit quelconqu

PARTIES COMMUNES

Article 2.- Les parties communes à l'ensemble des appartements numérotés de un à douze te des garages de un à quatre, sont les suivants :

La totalité du sol des bâtiments, des cours et lar-
dins, les murs de clôture, les plantations, les gros murs
de façade, de pignon et de refend, les ornements extérieur
de façade, balcons et fenêtres, persiennes et cheminées,
les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz,
électricité, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de
ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur
des appartements ou des locaux dépendant et affectés à
l'usage particulier des dits appartements et garage, les
entrées avec leurs portes, les vestibules, les escaliers, l
cages des excaliers, les descentes des caves, les ascen-
seurs complets et leur machinerie, y compris les locaux
des sous-sols et combles, dans lesquels sont installés
les machineries et accessoires, enfin d'une façon généra-
le, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas af-
fectés à l'usage exclusifs des copropriétaires, suivant
ce qui sera dit ci-après ou qui seront communes en vertu

Quatorzième role

28

de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et de l'usage.

DROITS SUR LES PARTIES COMMUNES

Article 3.- Les parties communes, y compris la totalité du sol, appartiendront aux divers propriétaires dans les proportions suivantes :

1° à chaque propriétaire d'un garage, pour quatre deux cent nonante deuxièmes (4/292) soit pour les quatre garages seize/deux cent nonante deuxièmes 16/292

2° à chaque propriétaire d'un appartement pour vingt trois/deux cent nonante deuxièmes (23/292) soit ensemble pour les douze appartements deux cent septante six deux cent nonante deuxièmes

276/292

Total général, deux cent nonante/deux cent nonante deuxièmes

292/292

Ces proportions sont indiquées surtout au point de vue de la répartition des charges communes.

Mais étant donné le caractère spécial de la propriété les copropriétaires sont absolument tenus de conserver l'indivision pour toutes les parties et les choses déclarées communes sans pouvoir jamais en réclamer le partage ou la licitation conformément au paragraphe neuf de l'article cinq cent septante sept bis du code civil.

MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES

Article 4.- Les choses communes ci-dessus déterminées et tout ce qui touche à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés qu'avec le consentement des propriétaires d'au moins huit appartements;

2° - Il ne pourra être établi sur les façades aucun auvent, tente, marquise, stores extérieurs et généralement rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'ethétique, ou l'uniformité de l'immeuble.

3° - Il ne pourra être mis, ni fixé sur les paliers aucun crochet, patère, porte-manteaux ou tout autre objet ou meuble à demeure.

4° - Il ne pourra être apposé aucune carte ou plaque à l'extérieur de la maison ni à l'intérieur des entrées, vestibule et paliers, sauf une petite plaque sur la porte ou à côté de chaque appartement et donnant le nom de la personne qui l'occupe.

5° - Tout titulaire d'appartement aura le droit d'utiliser une des boîtes aux lettres placées dans le vestibule d'entrée, aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être mise par qui que se soit, soit, dans l'entrée du vestibule ou des escaliers.

BONNE TENUE DE LA MAISON

Article 5.- a) les appartements doivent être uniquement affectés à l'habitation pour familles. Ils ne pourront

Quinzième rôle

30

être occupés que par des personnes de bonnes vie et moeurs qui doivent veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison ou qui soit contraire à la morale. Tout conflit relatif à l'interprétation de cette clause ou à son exécution sera souverainement tranchée par un arbitre : le Batonnier de l'Ordre des Avocats ou son défaut par Monsieur le Notaire CAMBRON+ de Saint Gilles lez Bruxelles.

B.- Pour le cas où l'occupant d'un appartement exercerait une profession libérale ou un bureau de représentation, une simple plaque de trente centimètres sur vingt cinq environ sera tolérée auprès de la porte d'entrée de la rue pour indiquer la profession exercée.

Mais il ne pourra jamais être établi dans l'immeuble : 1° - aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral; 2° aucun établissement industriel ou commercial de quelque nature que ce soit. 3° aucun établissement qui par le bruit, l'odeur, ou les émanations pourrait nuire aux voisins; 4° aucun pension de famille, hôtel meublé, location professionnelle ou meublé, restaurant, débit de boissons, 5° aucun café chantant, café-concert, cinématographe, salle de danse, de spectacle ou de réunion publique, ni aucun établissement de nuit; 6° aucune blanchisserie ni établissement de bain; 7° - aucun hôpital, maison de santé, maternité, sage-femme prenant des pensionnaires, cliniques

établissement de désinfection, masseur, institut de beauté ou profession ou industrie similaire; 8° aucun commerce; 9° les médecins ne pourront exercer leur profession que s'ils sont spécialistes de maladies non contagieuses.

C.- Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions libérales de même nature soient exercés dans l'immeuble.

D.- Les perroquets ou autres animaux criards sont interdits, l'assemblée générale pourra cependant, à la simple majorité, accorder des autorisations toujours révocables par elle.

E.- Les chiens sont tolérés, mais tous les dégâts ou dégradations qu'ils pourraient causer resteront à la charge exclusive de leur propriétaire, ceux-ci devront toujours les tenir en laisse dans les escaliers, paliers, vestibule ou ascenseur.

F. - Il ne pourra être cassé, fendu ou scié du bois ni du charbon dans les appartements, sur les paliers, escaliers ou dans les vestibules.

G.- Il ne pourra être mis sur les fenêtres et balcons aucune caisse, cage ou autre objet pouvant nuire à la propreté ou au bon aspect de la maison.

H/- Il ne pourra jamais être étendu du linge sur les balcons et fenêtre, exception faite pour les balcons de cuisines

Seizième rôle

32

I.- Aucun des propriétaire ou des occupants ne pourra encombrer avec quoi que ce soit, l'entrée de la maison les vestibules, l'escalier, palier, passage et cour ou y laisser séjourner des objets quelconques.

J.- Il ne pourra jamais être fait dans le vestibule escaliers, paliers, aucun travail de ménage, tel que battage de tapis, literies, et meubles, nettoyage de chaussures, et autres. En ce qui concerne notamment le battage des tapis les propriétaires devront se conformer aux règlements communaux et de polices et le cas échéant, aux instructions du gérant dont il sera causé plus loin.

Il ne pourra être scié, fendu et cassé du bois dans les caves privées des occupants. Il en sera également ainsi pour le cassage du charbon.

Les bois, charbons et autres objets de même nature, ne pourront être montés dans les appartements que le matin avant dix heures.

K.- Bien que le constituant la propriété exclusive et privative des propriétaires des appartements dont ils dépendent, aucune modification ne pourra être apportée aux portes d'entrée de ces appartements, vitrage et persiennes, aux garde-corps, aux balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres et en général tout ce qui à l'extérieur des appartement en forme néanmoins une dépendance, sans l'autorisation des propriétaires d'au moins

aux droits des propriétaires des autres appartements, de ne rien faire qui puisse nuire à la solidité de la maison.

Les portes d'entrée de chacun des garages est propriété particulière du garage, auquel elles s'appliquent, la peinture extérieure doit être identique.

Ils devront habiter ou faire habiter leurs appartements dans les conditions prévues à l'article cinq et veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit jamais troublée par leur fait ou celui de leur famille, de leurs hôtes, locataires, visiteurs, et gens à leur service.

MODIFICATIONS INTERIEURES DES APPARTEMENTS

Article 7.- 'Chaque propriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son appartement ou de son garage.

En cas de percement de murs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de la maison et payer les honoraires qui sont dus de ce chef à ce dernier, il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de la maison et sera responsable des tout affaïssement et des dégradations qui se produiraient du fait des travaux.

DIVISION

Article 8.- Sauf ce qui est dit au premier alinéa l'article sept qui précède il est interdit à chaque pro-

35

priétaire des appartements de diviser son appartement en plusieurs appartements, la maison ne devant servir, dans l'intérêt commun, qu'à des loyers d'une certaine importance.

JARDIN

Article 9.- Le jardin, bien que faisant partie des choses communes, fera partie du point de vue de la jouissance des appartements numéro un et deux.

L'appartement numéro un aura la partie gauche et le numéro deux la partie droite, en regardant la façade principale de l'immeuble.

Les propriétaires de ces appartements en auront la jouissance entière et exclusive, mais, ils devront l'entretenir de façon à satisfaire au bon aspect de l'immeuble le tout à leurs frais, risques et périls sans recours contre leurs copropriétaires.

RAMONAGE

Article 10.- Les détenteurs d'appartements devront faire ramoner les cheminées, poeles et fourneaux, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an. Ils devront justifier, à toute réquisition du gérant ou syndic dont il sera ci-après parlé, de l'exécution de cette prescription par la production de la facture ou de la quittance du ramoneur.

Dix huitième rôle

36

CHARGES DE VILLE

Article 11.- Les propriétaires ou occupants devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie et se conformer aux conditions normales d'habitation dans les maisons bien tenues.

Aliénation des droits et locations concernant les appartements et garages.

Article 12. Les propriétaires d'appartements et des garages ne pourront aliéner, sous une forme quelconque, leur droit de propriété ou de copropriété ou consentir des locations, qu'à des personnes de bonnes vie et mœurs et ce, à peine de tous dommages et intérêts, fixés à cent mille francs, à la charge du cédant ou du bailleur, de mise en demeure, de vider les locaux et de toutes autres sanctions contre le cédant ou le bailleur

Tous pouvoirs sont ici donnés au gérant ou syndic pour mettre le cas échéant cette clause à exécution.

BAUX CONSENTIS

Article 13.- Les baux consentis par les propriétaires d'appartements devront contenir une clause spéciale portant que l'appartement loué doit être affecté uniquement à l'habitation pour famille et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation entraînerait de plein droit, sans préjudice de tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux

37

torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci sans qu'il soit besoin d'autres actes que d'une signification d'huissier. La clause dont il s'agit stipulera, en outre, qu'elle vise non seulement tout acte contraire à l'usage de l'appartement proprement dit, mais également tout acte qui serait contraire à la morale ou à la bonne tenue et que tout conflit relatif à son interprétation ou à son exécution sera tranchée en dernier ressort par un arbitre, batonnier de l'ordre des avocats ou à son défaut par le notaire oswald CAMBRON de Saint Gilles lez-Bruxelles. Les baux devront contenir également la déclaration par les locataires qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction ci-dessus précisée à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière et dont un exemplaire leur sera remis par Monsieur Collin, soussigné.

SERVICE DE LA MAISON

CONCIERGE OU FEMME DE CHARGE

Article 14.- La première concierge ou la première femme de charge sera choisie par Monsieur Collin, son congédiement pourra être décidé par l'assemblée des propriétaires à la majorité ci-après prévue et réalisé par le gérant ou syndic, à la suite de cette décision.

Dix neuvième rôle

38

Le choix d'un nouveau concierge ou d'une nouvelle femme de charge et son congédiement seront décidés de même par l'assemblée à la dite majorité. Le syndic réalisera ensuite la décision prise.

Le syndic devra toujours aviser l'intéressée un mois d'avance par lettre recommandée à la poste.

La concierge ou la femme de charge ne pourra de son côté résilier ses fonctions qu'en prévenant le syndic dans les mêmes formes et délais.

La concierge ou la femme de charge recevra un salaire fixé par l'assemblée des propriétaires et payé mensuellement par le syndic.

Le service du concierge ou de la femme de charge est ainsi fixé.

Il ou elle devra entretenir toutes les parties communes de la maison en parfait état de propreté, vider les poubelles, balayer, épousseter, nettoyer l'entrée de la maison, les vestibules, les escaliers, rampes d'escaliers, les paillasons communs, les lampes électriques et autres appareils dépendant des installations de la maison et en général accomplir toutes les besognes qui lui seront indiquées et imposées par le syndic et qui concerneront les parties ou choses communes de l'immeuble.

Il est interdit strictement au concierge ou à la femme de charge, et ce, sous peine de congédiement, d'exécuter

raquet

mplet

DE G

COMMUN

riques

anit p

être e

éton a

ment d

rtific

é (com

tes ca

haut

ier, p

eries à

lage g

-porte

e.

MATERIA

TEMENT

rmé, ou

39

des travaux autres que ceux que comporte l'intérêt général des copropriétaires.

CHARGES COMMUNES

Article 15. - Les charges comprendront ce qui suit :

A. - Les impôts, contributions, taxes, charges et redevances de toute nature, sous quelque dénomination que ce soit, compris les additionnels auxquels sont et seront assujettis les choses communes et, en outre, celles afférentes aux parties particulières, tant que le service des contributions ne les aura pas réparties distinctement entre les propriétaires.

Les frais d'entretien et de réparations des choses communes, y compris l'ascenseur, les frais de ravalement des façades extérieures, les frais de peintures, des persiennes et balcons, qui pour le bon aspect de la maison doivent être entretenues comme choses communes quoique étant choses particulières, y compris les honoraires d'architecte, les frais d'éclairage des parties communes, les frais d'entretien et de renouvellement des boîtes à ordures et de tous objets (journaliers) fournitures et ustensiles nécessaires au concierge ou à la femme de charge, pour le service de l'immeuble, les frais de l'assurance contre l'incendie, les accidents de l'ascenseur, les accidents de travail du concierge ou de la femme de charge, la responsabilité civile, etc. et en général tout ce qui se rapporte

Vingtième rôle

40

aux choses communes, sauf les dépenses du paragraphe B. ci-après.

Toutes ces dépenses incomberont aux copropriétaires d'appartements et de garage dans la proportion de leurs droits sur les choses communes.

Les propriétaires de garages ne devront pas, à ce titre, participer aux dépenses relatives à l'ascenseur ni à l'éclairage des parties communes de l'immeuble.

B.- Les dépenses d'énergie électrique actionnant l'ascenseur, ainsi que l'entretien de l'ascenseur, seront assurés par contrat avec la firme qui en fera le placement ou de toute autre manière à convenir.

Pour répartir équitablement ces dépenses entre les divers détenteurs de l'immeuble, il a été tenu compte du fait que les appartements du rez-de-chaussée ont une pièce sous les combles et que les habitants du premier étage souvent ne se serviront pas de l'ascenseur. En conséquence, les dépenses dont il s'agit seront supportées conformément aux bases suivantes :

- | | |
|---|------|
| 1.- Appartements numéros un et deux pour un/quarante deuxième chacun | I/42 |
| 2.- Appartements numéros trois et quatre pour deux/quarante deuxièmes, chacun | 2/42 |
| 3.- Appartements numéros cinq et six chacun pour trois/quarante deuxièmes | 3/42 |

41

4.- Appartements numéros sept et huit chacun pour quatre/quarante deuxièmes

4/42

5.- Appartements numéros neuf et dix, chacun pour cinq/quarante deuxièmes

5/42

6.- Appartements numéros onze et douze, chacun pour six/quarante deuxièmes

6/42

sera
L'eau fournie à la maison par une colonne montante branchée sur un compteur général.

Chaque appartement et garage supportera les frais de placement de location de ce compteur principal et de la consommation d'eau, dans la proportion indiquée à l'article trois pour les choses communes.

L'assemblée générale pourra toutefois décider à la simple majorité des voix que chacun des copropriétaires devra avoir son compteur à branches, après le compteur principal. Dans ces conditions la consommation indiquée par le compteur général diminuée de celle indiquée pour les compteurs particuliers, sera commune et à charge des consommateurs dans la proportion de leur part dans les choses communes (article trois).

Pour le gaz et l'électricité, chaque propriétaire ou occupant paiera la consommation indiquée par son compteur dont il soldera la location et l'installation.

Réserve au sujet des ouvertures dans les murs mitoyens

Vingt et unième rôle

42

Article 16.- Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale et ce, sous les conditions particulières qu'elle déterminera si elle le juge utile, à pratiquer dans les murs mitoyens, des ouvertures pour faire communiquer les portes de la maison dont ils sont propriétaires, avec les maisons contigües, à condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.

Le consentement écrit des propriétaires de huit appartements au moins est nécessaire pour que ces travaux puissent être exécutés.

ADMINISTRATION SYNDIC OU GERANT ASSEMBLEES

Article 17.- L'Administration générale de l'immeuble sa surveillance, l'exécution de tous travaux qui deviendront nécessaires aux choses communes, le droit de donner des ordres au concierge, à la femme de charge, seront conférés à un syndic ou gérant qui sera désigné d'accord avec les propriétaires de l'immeuble, à la majorité des votants.

La révocation du gérant, le cas échéant, aura lieu de la même manière.

ATTRIBUTIONS & FONCTIONS DU SYNDIC OU GERANT

Article 18.- Le syndic est chargé de veiller au bon état d'entretien des portions de l'immeuble, choses affectées à des usages ou des services communs et notamment de surveiller le concierge ou la femme de charge, de faire ex-

43

cuter les travaux de réparations urgentes, ou ceux à désigner par l'assemblée générale des copropriétaires, de répartir entre les propriétaires le montant des dépenses communes dans la proportion indiquée au présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Le syndic représente l'immeuble vis-à-vis de tiers et de toutes autorités administratives et judiciaires.

Il répond seul aux demandes au possessoire qui peuvent être faites contre l'immeuble envisagé dans son ensemble et à toutes poursuites également au possessoire qui peuvent être exercées contre celui-ci ou la collectivité de tous les propriétaires.

Il comparait en justice et fait valoir les moyens de défense de ceux-ci, après s'être muni d'une autorisation spéciale de l'assemblée générale.

Pour les actions pétitoires, la mise en cause de tous les propriétaires se fera d'après le droit commun.

EXECUTION DES REPARATIONS

Article 19.- 1° Le gérant pourra faire exécuter les travaux de réparations menues et d'entretien, sans avoir besoin d'en référer aux copropriétaires.

2°- Il pourra en cas d'urgence, faire exécuter aussi tous les autres travaux, mais à charge d'en donner sans retard avis aux copropriétaires. A défaut d'urgence, il devra convoquer les copropriétaires qui en délibéreront.

CONVOCATION DES COPROPRIETAIRES

Vingt deuxième rôle

44

Article 20.- Le gérant convoquera les copropriétaires au moins deux fois l'an, en mai et dans la seconde quinzaine de novembre de chaque année, il pourra le faire toutes les fois qu'il le jugera utile et en outre, chaque fois que la demande lui en sera faite ou notifiée dans une lettre recommandée, par le tiers au moins des propriétaires.

COMPTABILITE DU GERANT

Article 21.- Le gérant tiendra en règle la comptabilité relative à ses fonctions, il rendra ses comptes semestriellement aux assemblées de Mai et Novembre.

PROVISION A VERSER AU GERANT

Article 22.- Une provision de six mille cinq cents francs, soit cinq cents francs par appartement et cent vingt cinq francs par garage, sera remise au syndic, pour lui permettre de faire face aux dépenses courantes, dans les conditions qui seront arrêtées par l'assemblée générale.

Cette somme sera exigible dès que l'assemblée générale le décidera.

REMUNERATION DU SYNDIC

Article 23.- Le gérant aura droit à une rémunération qui sera fixée par l'assemblée générale des propriétaires à la simple majorité.

Si c'est un de ceux-ci qui exerce les fonctions de syndic, il aura droit également à cette rémunération.

45

FONDS DE RESERVE

Article 24.- Il sera constitué obligatoirement un fonds de réserve de six mille cinq cents francs afin de payer les grosses réparations et les dépenses extraordinaires.

Ce fonds sera alimenté par un versement annuel de seize cent vingt cinq francs à faire par tous les copropriétaires dans les proportions établies à l'article trois ci-dessus, pour les dépenses générales communes.

Il cessera d'être alimenté quand il aura atteint six mille cinq cents francs, et il sera reconstitué à cette somme par de nouveaux versements, quand elle sera, par suite de dépenses, tombée en-dessous de ce quantum.

L'assemblée générale décidera des valeurs à acquérir pour faire emploi de cette somme, en attendant son utilisation ou elle sera versée en banque à un compte spécial ouvert dans les conditions que cette assemblée déterminera.

ASSEMBLEES GENERALES

Article 25.- A- L'assemblée générale des propriétaires représente l'ensemble de ceux-ci, ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, dissidents et les incapables.

B. - Elle est convoquée comme il est dit à l'article dix neuf ci-dessus, si malgré les prescriptions de cet

Vingt troisième rôle

1, 6

article, le syndic ne les convoquait pas en temps utile, un ou plusieurs des propriétaires pourraient convoquer à sa place.

C.- Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance.

La convocation est adressée par lettre, soit recommandée, soit remise au concierge ou à la femme de charge contre état émargé par les copropriétaires. Ce délai est obligatoirement remis à huit jours, pour les assemblées à réunir sur deuxième convocation.

L'ordre du jour est arrêté par le syndic

D. - L'assemblée se compose de tous les propriétaires à raison d'un seul représentant par appartement, et d'un représentant pour les quatre garages.

Chacun a le droit de se faire représenter par un mandataire.

Chaque appartement donne droit à une voix, l'ensemble des quatre garages a droit à une voix.

E. - L'assemblée générale désigne chaque année et pour un an, à la majorité des voix, un président et deux assesseurs qui peuvent être réélus.

Le bureau est composé du Président et de deux assesseurs.

Le bureau ainsi désigné, nomme le secrétaire, il est tenu une feuille de présence qui est certifiée par le bu

47

reau.

F. - Les délibérations sont prises à la majorité des voix des propriétaires présentes ou représentées, sauf dans les cas où une majorité différente est prévue, les délibérations ne sont valables que si six appartements au moins sont représentés.

L'ensemble des quatre garages est considéré comme un appartement, les propriétaires de garages devront déléguer l'un d'eux pour les représenter auprès de l'assemblée générale. En cas de partage la voix du président est prépondérante.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau.

Les copies sont signées par le Président.

Tout copropriétaire peut consulter le registre.

G. - Les décisions prises régulièrement obligent tous les propriétaires, même ceux qui n'auraient pas été représentés à la réunion, ces décisions leur seront notifiées au moyen d'une copie certifiée conforme par le gérant ou, le syndic ou le propriétaire qui l'aura remplacé et qui leur sera adressée par pli recommandé ou remis contre récépissé.

H. - En cas d'absence du syndic, les copropriétaires présents et les mandataires de ceux représentés, désigneront l'un d'eux pour représenter le gérant.

A défaut de registre des procès-verbaux, le proc-

Vingt quatrième rôle

48

verbal sera rédigé en double exemplaire, dont l'un sera conservé par l'un des copropriétaires formant la majorité et l'autre par un des copropriétaires pris dans la minorité ou par les propriétaires désignés par l'assemblée s'il y a unanimité.

Il sera transcrit ultérieurement sur le registre à ce destiné.

ASSURANCES OBLIGATION D'ASSURANCE

Article 26.- L'immeuble devra toujours être régulièrement assuré à une compagnie agréée par l'assemblée générale.

a) contre l'incendie, la foudre, les explosions, du gaz, les accidents causés par l'électricité et le recours des voisins; 2°- contre la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers, sur l'immeuble, par suite du défaut d'entretien, vice de construction, réparations etc...

b) une assurance devra être souscrite et toujours maintenue en vigueur contre les accidents de l'ascenseur que l'accident arrive à un habitant de l'immeuble ou à un étranger.

c) une assurance devra être contractée et régulièrement maintenue en vigueur, contre les accidents de travail du concierge ou de la femme de charge. Cette assurance ne s'appliquera comme de droit qu'aux accidents survenus dans l'exercice des fonctions incombant à ces préposés.

49

Les primes de ces assurances et tous frais et accessoires, seront répartis entre tous les copropriétaires dans les proportions indiquées à l'article trois ci-dessus, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des copropriétaires ou occupants qui auraient commis une faute personnelle à lui imputable.

Les premières assurances seront contractées par Monsieur Collin.

Les primes, frais et accessoires seront remboursés à de dernier par les copropriétaires, dès la prise de possession de leur appartement.

Ensuite les copropriétaires et pour eux le gérant auront à se conformer aux prescriptions du présent article et à modifier les assurances suivant, les circonstances, sur les bases arrêtées par l'assemblée générale.

POLICES

Article 27. - Chacun des copropriétaires, aura droit à un exemplaire de chaque police d'assurance.

ASSURANCES DES proprietaires

Article 28.- Chaque propriétaire et occupant doit assurer personnellement à ses frais, à une compagnie solvable agréée par l'assemblée générale, contre l'incendie la foudre, les explosions de gaz et de l'électricité son

Vingt cinquième rôle

50

meublier, les risques locatifs et les risques de voisinage.

SINISTRES

Article 29.- En cas de sinistre, de l'immeuble (article vingt six paragraphe un) les indemnités allouées en vertu de la police générale, seront encaissée par le syndic en présence d'un copropriétaire, désigné par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée, s'il sera procédé comme suit:

A.- Si le sinistre est partiel le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise ne état des lieux sinistrés.

B. - Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise ne état des lieux, le supplément sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme les charges communes.

C. - Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, le syndic versera l'excédant au fonds de réserve (article vingt quatre).

D. - Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstitution de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement.

Dans ce cas particulier, l'assemblée devra être composée des représentants d'au moins cinq appartements et les délibérations pour être valables, devront être prises

51

à la majorité des trois quarts des voix.

E. - En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquittement des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion du droit de copropriété de chacun, est exigible dans trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément les intérêts au taux légal couvrant de plein droit à défaut de versement dans le dit délai.

F.- Toutefois au cas où l'assemblée générale, déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote, ou qui auraient voté contre la reconstruction, seraient tenus, si les autres propriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou à ceux des propriétaires qui le demanderaient, si tous ne désirent pas acquérir tous leurs droits dans l'immeuble auquel cas les cédants auront le droit de conserver la part leur revenant dans l'indemnité.

G.- Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal civil, de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager.

En cas de désaccord sur le choix du troisième expert

Vingt sixième rôle

52

il sera commis de la même façon.

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

I.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurances, de même que le prix de vente du terrain et des bâtiments incendiés seront partagés dans les proportions fixées à l'article trois ci-dessus.

J.- L'exécution des conventions qui précèdent et des décisions prises en conformité par l'assemblée générale, étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, et formant un pacte intégral entre eux, il est entendu que ces conventions et les décisions seront exécutoires, tant contre les copropriétaires, même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts, divisées et indivises de l'immeuble, devra donner connaissance à son créancier du présent article et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indem-

53

té ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur, soit versée directement sans son concours et hors sa présence entre les mains du syndic, assisté comme il est dit ci-dessus et par suite sa renonciation au bénéfice des dispositions des lois du seize décembre mil huit cent cinquante et un et onze juin mil huit cent septante quatre.

Toutefois, les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte pour la surveillance des travaux sinistrés, soit total, soit partiel.

CAS IMPREVUS DESACCORD

Loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre.

USAGES LOCAUX

Article 30.- Pour les cas qui n'auraient pas été prévus au présent règlement, on se référera aux dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et au besoin aux usages locaux.

DESACCORD

Article 31.- En cas de désaccord, les difficultés seront soumises à un arbitre désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou à défaut sousmises à la juridiction des tribunaux compétents.

EXECUTION

Article 32.- Ainsi qu'il a été dit ci-dessus à l'article premier, le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires ou occupants à n'importe quel ti-

Vingt septième rôle

54

ois

tre présents et futurs.

En conséquence, il sera mentionné littéralement dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs, d'une partie quelconque de l'immeuble, lesquels seront transcrits en conformité de la loi hypothécaire, sur demande d'un acquéreur il lui en sera, à ses frais, délivré une copie authentique par le notaire au rang des minutes duquel il sera déposé ou par le depositaire de ses minutes.

quil

a

e

ure

ELECTION DE DOMICILE

Article 33.- Dans chacun des contrats prévus à l'article précédent, les parties devront faire election de domicile, attributif de juridiction, à Bruxelles ou dans une commune de l'agglomération bruxelloise, faute de quoi ce domicile sera élu de plein droit à Uccle, Avenue Boetendael dans la loge du concierge.

:hê-

FRAIS HONORAIRES

ia-

Article 34.- Les frais et honoraires du présent règlement seront à charge de tous les propriétaires d'appartements et de garages qui s'obligent à les payer entre les mains de qui de droit sans recours contre Monsieur Collin. Ce dernier en fera l'avance si celui auquel ils sont dus l'exige.

DEPOT DU REGLEMENT

it)

Article 35.- Le présent règlement sera et demeurera déposé au rang des minutes de Maître Oswald CAMBRON, notaire

r 2
55

à Saint Gilles lez Bruxelles.

Article 36. - L'immeuble auquel s'applique le présent statut sera édifié conformément aux plans, cahier des charges dont il sera donné connaissance en temps utile aux intéressés et auxquels ceux-ci devront se conformer.

1

Ainsi fait et dressé à Bruxelles le premier décembre mil neuf cent vingt huit.

(signé) Jean COLLIN

a

Certifié conforme

Signé et paraphé ne varietur pour rester annexé à un acte de vente passé devant Maître Oswald CAMBON, notaire à Saint Gilles lez Bruxelles, le 3 décembre 1928.

Suivent les signatures.

b-

Enregistré huit rôles, deux renvois, à Saint Gilles le 10 décembre 1928, volume 130, folio 50, case 8. Reçu douze francs cinquante centimes. Le Receveur (s) L. De Vries &

CAHIER DES CHARGES

Détail des pièces

Hall - Porte d'entrée 6/4 à imposte, serrure à gorge parquet chêne Limba à joints contrariés, plinthes chêne Limba.

Electricité : entrée 2 allumages

Radiateur : chauffage et radiateur électrique

(t)

Arrondi plafond. Peinture à la colle.

Tapissage jusque 0.75 m du plafond. Petite jardinière

Vingt huitième rôle

57

56

Radiateur chauffage et radiateur électrique

Chambre II. - Parquetée chêne Limba, plinthes Limba
Porte vitrée vers hall, teintée. Plafonnage arrondi à la
bouteille.

1

Chassis à peindre

Electricité : deux directions

Radiateur chauffage et radiateur électrique

Tapissage jusqu' 0.75 du plafond

e

Salle de bain : Porte sur le hall, peinte intérieure-
ment, teintée vers le hall, béquille rosace vers hall, bec
de canne vers salle de bain.

Pavement en dall s granit plinthes idem. Bain en gra-
nit à la romaine. Revêtement comme pavement. Couverutre de ê-
mur en faïences de 1.60m de hauteur. Lavabo avec prises
d'eau froide, canalisation eau chaude avec robinet d'arrêt
nickel. Raccordement au gaz. Décharge pour lavabo, bain, cana-
lisation permettant de raccorder bidet. Robinet mélangeur.

Peinture de tous les murs, portes, fenêtrés en blanc
comme cuisine. Armoire.

Electricité, un centre simple au lavabo.

Radiateur chauffage et radiateur électrique.

Chambre de bonne sous toit. Porte 6/4, chassis à pein-
dre, parquet 2ème choix. Tapisserie jusque 0.75m du plafond it)
Arrondi à la bouteille au plafond. Electricité, un centre
simple.

57

Peinture des murs, 1° - une couche de fond, 2° six mois plus tard couche couleur émail Sico.

Electricité, allumage simple, une prise courant.

Balconnet En béton de 1.60m de large, garde-corps fer forgé simple, descente d'ordure et devanture.

Salle à manger : porte triple vers hall, vitrée, béquilles rosaces. Teintée. Parquet chêne Limba, plinthes Limba. Chassis peints. Tablettes granit. Baie de séparation du salon en Orégon ou plafonnée en anse de panier. Tapissage du papier de fond avec bordure de 0.75 m du plafond. Moulure arrondie de 0.50 et rosace au centre.†

Electricité allumage, une prise.

Radiateur, chauffage et radiateur électrique.

Cheminée en marbre en pierre de France.

Salon : Chassis peints, tablettes granit. Parquet chêne, plinthes chêne Limba.

Tapissage jusque 0.75m du plafond, moulure de 0.50

Electricité : deux allumages et prise courant. Radiateur chauffage et radiateur électrique.

Chambre I.- Parquetée chêne Limba, plinthes Limba, Porte vitrée vers hall. Porte double vitrée vers salon, teintée.

Plafonnage arrondi à la bouteille.

Tapissage jusque 0.75m du plafond.

Electricité, un centre à deux directions (tirage lit)

Vingt neuvième rôle.

58

dans le coin.

Dégagement : passage contre pour y accéder

W.C. : Donnant sur cour et dégagement, à chasse hygiénique. Arrondi plafond.

Dallage granit, poussier-plinthes, poussier couverture des murs en faïence de 1.10 du sol. Fenêtre 8/4 à peindre Porte peinte blanc crème, teintée vers hall. Peinture des murs 1° à la colle, 2° 6 mois après couche couleur émail Sicco.

Electricité : allumage simple.

Cuisine : Porte panneau vitré, béquille vers hall, bec de canne vers cuisine.

Pavement en dalles granit fin, plinthes en granit fin

Evier 40 x 100 en granit. Couverture de mur en faïence de 1.60 de hauteur, sauf à l'endroit des armoires. Portefenêtre vers balcon, Cheminée simple; avec aérage. Hotte en fer forgé et verre mat.

Armoire sous évier prolongée comme table à 4 ouvran's
Frigidaire à circulation d'eau froide sous l'évier.

Monte charge avec devanture. Spidex au gaz avec raccordement. Prise d'eau froide et robinet nickel. Raccordement eau chaude vers la salle de bain et robinet d'arrêt nickel. Chaudière Idéal Classic pour distribuer la chaleur dans tout l'appartement. Peinture des boiseries en trois couches de peinture et une d'émail.

59

MODIFICATION

Le propriétaire d'un appartement se réserve d'apporter des modifications à son appartement pour autant que celles-ci ne nuisent pas ou ne portent modification à la solidité de la maison.

Elles devront avoir l'approbation de l'architecte. Elles seront mentionnées sur les feuilles ci-jointes et remises au constructeur afin de déterminer le supplément qui en résulte.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX

Les travaux seront entamés le 15 novembre 1928. Ils seront terminés le 15 août 1929. Dans le cas où les travaux seraient terminés antérieurement à cette date, l'entrepreneur pourrait avertir le propriétaire à prendre possession de l'appartement.

RECEPTION

La réception sera faite sitôt la pose des menuiseries et du parquet achevés.

La peinture et la tapisserie pouvant rester exclues du travail au gré du propriétaire et de'office si, pour la beauté du travail un séchage plus prolongé des murs était nécessaire. Dans ce cas la valeur de ces travaux serait déduit du dernier paiement.

PAIEMENTS

20 % au comp~~on~~is.

Trentième rôle

60

20% au second étage

20% au quatrième étage

20% à la mise sous toit

15% à la pose des menuiseries et du parquet

5% pour le solde à l'achèvement complet

DESCRIPTION DES MATERIAUX DE GROS

OEUVRE ET DES PARTIES COMMUNES

Rez-de-chaussée : Maçonnerie en briques locales au ciment de laitier. Soubassement en granit poli foncé. Montante en granit lavé blanc, fond bleuâtre et détail et sutures suivant façades.

Cloisons, poutres, escalier en béton armé de 850 dm³, plaquettes 400 dm³, sable 300 Kgr, ciment de laitier spécial. Pavement en granit, ciment Portland artificiel, comme indiqué au plan, porte entrée en fer forgé (comme plan.)

Cloisons, caves en scorites, portes caves en lattis, escalier en granit. Revêtement en 2m de haut en granit lavé frise plafonnée dans le hall et escalier, protection en treillis autour de l'ascenseur. Sonneries à l'entrée, boîtes aux lettres, minuterie pour éclairage général, Sonnerie d'appel aux chambres de bonne. Ouvrage-porte électrique. Ascenseur, Peinture des murs à la colle.

DESCRIPTION DETAILLEE DES MATERIAUX MIS

EN OEUVRE DANS L'APPARTEMENT

Planchers et poutres en béton armé, ou gitage armé

61

séparation mitoyenne en briques locales. Cloisons en scorites de 7 cm pour les séparations intérieures, parement sur façade suivant plan et suivant situation et emplacement. Seuils en simili pierre blanche ou granit. Endrement en 6/7 pour portes dans cloisons avec blochets dans béton et maçonnerie. Lambroudes en 4/4 x 5 cloués béton pour pose des parquets. Plafonnage trois couches sur les murs deux sur le plafond en béton arrondi en mo- lures suivant délai de chaque pièce. Cimentage façade a- rrière et blanchissage.

Tablettes fenêtres en simili pierre de France ou granit.

Chassis Encadrement chassis, ouvrant 8/4 appuis et rejet d'eau en chêne, portes en Orégon 6/4 à teinter ou en chêne Limba, vitrées suivant détail de chaque pièce, re ordinaire.

Parquet : Demi-massif suivant catalogue de la maison COLLIN, plinthes en chêne 15 x 110, arrêt pavement rencor tre du granit.

Plomberie Dé-charge d'évier et aérage en fonte, ame né des eaux en fer galvanisé. Gaz, eau, chute W.C. en fon aérage en fonte.

Electricité Suivant détail de chaque pièce

Chauffage : par appartement

Vitrerie : Verre coorce pour portes vitrées, verre
Trente et unième rôle

62

goutte d'eau pour imposte. Verre coeerce pour chassis.

Revêtement : Faïence carré 15 x 15 avec bordure dam

Pavement : Salle Granit 20 x 20 plinthes de 0.13

Peinture : en blanc, trois couches et une émail, te
ge des portes et deux couches de vernis. Tous les plafon
peints à la colle.

Tapisserie Papier de fond jusque 0.75 m du plafond

Quincaillerie nickelée suivant modèles présentés.

Cheminée : En simili pierre de France ou mabre au c
Certifié conforme

Signé et paraphé ne varietur pour rester annexé à l'
acte de vente passé devant Maître OSWALD CAMBRON notaire
Saint Gillies lez Bruxelles le trois décembre 1928

Suivent les signatures

Enregistré cinq rôles, sans renvois, à Saint Gillies
10-12-1928, Volume 130, folio 50, case 8. Reçu douze fra
cinquante centimes. Le Receveur (signé) L. De Vries.

POUR EXPEDITION CONFORME

(s)