

N° du Répertoire : 5997.

ÉTUDE
DU NOTAIRE
VICTOR SOHET

Avenue Van Volxem, 293
FOREST-LEZ-BRUXELLES

Détenteur des minutes des Notaires DAMEN, PUTZEYS, SEMAL, de CARITAT de PERUZZIS et Charles SOHET

Règlement Général
des Statuts Immobiliers relatifs à un immeu-
ble situé à Forest-Bruxelles, avenue Jupiter, 11.

ACTE du 16 novembre 1922.

L'AN MIL NEUF CENT TRENTE DEUX, le seize novembre,

Par devant Maître Victor Sohet, notaire, résidant à
Forest-lez-Bruxelles,

A COMPARU :

Monsieur Charles-Louis-Jules Daumerie, entrepreneur
né à Ixelles, le quinze juin mil huit cent nonante-quatre
époux de Madame Louisa-Julie Plette, sans profession, née
à Ath le huit mars mil neuf cent deux, demeurant ensemble
ci-devant à La Hulpe, et actuellement à Forest-lez-Bru-
xelles, rue du Stade, n° II.

Lequel comparant a remis au notaire soussigné, pour
être placé au rang de ses minutes et en être délivré ex-
péditions, extraits ou copies, à qui il appartiendra :

Le règlement général de copropriété relatif à un
immeuble situé à Forest-lez-Bruxelles, Avenue Jupiter, n°
III, destiné à servir d'habitations bourgeoises et que
le comparant se propose de construire soit pour son comp-
te, soit pour le compte de tiers, - le dit règlement dres-
sé par le comparant à la date du quinze novembre mil
neuf cent trente-deux, demeurera ci-annexé et sera enre-
gistré en même temps que les présentes .

L'ensemble des immeubles auquel ce règlement se
rapporte, se compose d'un terrain d'une superficie de
cinq ares trente-huit centiares douze dixmillièmes, si-
tué à Forest, Avenue Jupiter, n° III, où il a une façade

.-PREMIERE ROLE .-

de sept mètres septante centimètres et d'une propriété bâtie telle que celle-ci est décrite dans le règlement sus-visé.

ORIGINE .

Le comparant déclare que le terrain ci-dessus décrit lui appartient ainsi qu'à son épouse prénommée, savoir: à concurrence de trois ares trente centiares cinquante-cinq dix-milliares, pour les avoir acquis de Monsieur Georges Van Horen et son épouse dame Henriette Messens, demeurant à Saint-Gilles-Bruxelles, aux termes d'un acte passé devant Maître Victor Beeckmans, notaire résidant à Hoeylaert, et Maître Pierre De Doncker, notaire résidant à Bruxelles, le quatorze juillet mil neuf cent trente-un transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-trois juillet suivant, volume 1840 numéro 10 et le surplus ou deux ares sept centiares cinquante sept dix milliares, comme faisant partie du terrain acquis de Monsieur Constant-Alphonse Raes, et son épouse dame Louise Marie Heuser, demeurant à Bruxelles, aux termes d'un acte passé devant le notaire Beeckman précité, le quatorze juillet mil neuf cent trente-un, transcrit au susdit bureau des hypothèques le vingt-trois juillet mil neuf cent trente-un, volume 1792 numéro 22.

OBSERVATION - RESERVE.

Il est ici fait observer que le règlement de copré

Article premier : Le présent règlement détermine les droits et obligations concernant la propriété immobilière ci-dessus rappelé ne se rapporte nullement à la partie restante de l'acquisition faite en vertu de l'acte précité du notaire Boeckmans, en date du quatorze juillet mil neuf cent trente-un, cette partie consiste dans un terrain à bâtir contenant en superficie un ares septante-sept centiares trente-huit dix-milliares, et présentant un développement de façade de six mètres quatre-vingt-deux centimètres et une profondeur de vingt-sept mètres.

IDENTITE Le notaire soussigné certifie l'état civil des époux Daumerie au vu de leur livret de mariage.

DONT ACTE Fait et passé à Forest-les-Bruxelles, en l'Etude, le 17 novembre 1932.

Lecture faite, le comparant et le notaire ont signé.

(suivent les signatures)

Enregistré à Uccle, le 17 novembre 1932. Un rôle, quatre renvois, volume 48, folio 73 case 2. Reçu treize francs soixante-quinze centimes. Le Receveur(s) Esquelin.

Annexe. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE RELATIF A L'IMMEUBLE SITUÉ A FOREST, Avenue Jupiter, n° III, destiné à servir d'habitations bourgeoises.

CHAPITRE I : Exposé

.-DEUXIEME ROLE .-

Article premier : Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou civiles qui possèdent actuellement ou qui posséderont dans la suite une partie quelconque de l'immeuble.

Ce règlement forme ainsi la loi de tous les copropriétaires et il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront ci-après formulées .

Article 2 : Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent :

A) les droits et obligations concernant la propriété immobilière proprement dite et auxquels il ne pourra être apporté aucune modification si ce n'est de l'assentiment et avec le concours de tous les copropriétaires indistinctement. Les modifications éventuelles de cette nature ne pourront être libellées que par acte notarié, de manière à pouvoir être transcrites au bureau des hypothèques et à valoir ainsi tant vis-à-vis des tiers que des copropriétaires .

B) Les droits et obligations concernant l'administration de l'immeuble, son occupation et son entretien, droits et obligations qui pourront être modifiés ainsi qu'il sera dit ci-dessous.

CHAPITRE II.

PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE/ Droits de propriété .

Article 3 : L'ensemble des immeubles auquel le pré-

sent règlement se rapporte se compose : avec la cave n° 4,
d'un terrain d'une superficie de cinq ares trente
huit centiares douze dixmillièmes, situé à Forest, Ave-
nue Jupiter, n° III, où il a 7m.70 de façade. La chambre

Article 4 : La propriété bâtie comportera :

un bâtiment principal étant une maison de rapport
à quatre étages, comprenant quatre appartements qui se-
ront plus amplement décrits ci-après. Ce bâtiment sera
dans le présent statut dénommé "bâtiment A".
un bâtiment à un étage à usage de garages, de bu-
reaux et de magasins et qui sera dénommé "bâtiment B".

Ces deux bâtiments étant situés et délimités au
plan côté ci-annexé, et qui sera enregistré en même
temps que les présentes.

Le bâtiment A comprend :

Au premier étage; appartement n° 1, comprenant:
cuisine, chambre à coucher, salle de bain, hall, fumoir,
salle à manger, dégagement, terrasse, W.C., logement de l'ave-
Cave n° 4, chambre au rez de chaussée n° 2 et refuge
au rez de chaussée n° 7.

(voir plan I)

Au deuxième étage; appartement n° 2, semblable à
l'appartement n° 1, mais avec la cave n° 5, la chambre
au rez de chaussée n° 12 et le refuge n° 8.

Au troisième étage; appartement n° 3.

.-TROISIEME ROLE .-

semblable à l'appartement n° 1, mais avec la cave n° 6, chambre au rez de chaussée n° 11 et le refuge n° 6.

Au quatrième étage appartement n° 4, semblable à l'appartement n° 1, mais avec la cave n° 7, la chambre au rez de chaussée n° 3 et le refuge n° 5.

les SERVITUDES . seront construites, à moins d'autorisation Il existe au profit du bâtiment B et à charge du

bâtiment A une servitude de passage. Ce bâtiment B pourra utiliser l'entrée cochère dépendante du bâtiment A, comme entrée et sortie. Il est en outre fait observer que l'acte d'acquisition du terrain ci-dessus décrit porte notamment

trier CONSTRUCTIONS- CLOTURES. classement imposé à l'ac-

quis L'acquéreur s'engage à construire endéans les trois ans sur le terrain présentement vendu, une villa ayant au moins un étage et demi et dont le plan de façade devra être approuvé par la société vendeuse.

L'acquéreur s'engage à laisser une zone de non bâtisse de cinq mètres de largeur entre l'alignement de l'avenue et les bâtiments. La dite zone de non bâtisse est figurée par des hachures rouges au plan ci-dessus. L'acquéreur devra clôturer cette zone à front d'avenue et latéralement dans toute la largeur de la zone, par des grillages en fer placés sur un soubassement en pierre de taille de vingt-cinq à quarante centimètres de hauteur, lequel grillage ne pourra avoir une hauteur de plus de un mètres

septante centimètres et devra être approuvé par le Collège de la Commune de Forest.

La superficie des constructions ne pourra dépasser les quatre cinquièmes de la superficie totale du terrain.

Il est interdit d'établir sur ce terrain ou dans les bâtiments qui y seront construits, à moins d'autorisation spéciale, tant de la Société vendeuse que des autorités compétentes, aucun commerce, industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt, magasin ou débit de houille, chaux et en général, aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du vingt-neuf janvier mil huit cent soixante trois sur la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci. Cette interdiction est prise dans l'intérêt de la Société vendeuse, sans que nul autre puisse s'en prévaloir. que la disposition de la partie privative emporte ipso L'acquéreur fera construire à ses frais devant la façade du terrain acquis, par lui un trottoir selon les prescriptions de l'autorité compétente? Il se conformera aux règlements communaux en ce qui concerne l'accès aux égouts de la rue et en général toutes les constructions à élever sur le terrain présentement vendu devront être établies suivant les coutumes de la Commune

..QUATRIÈME RÔLE ..

de Forest, auxquelles l'acquéreur devra aussi s'en rapporter pour tous points non prévus.

L'acquéreur est tenu de faire clôturer le terrain immédiatement au moyen de murs en briques à établir sur sol mitoyen, la moitié de leur assiette étant comprise dans le mesurage.

L'acquéreur pourra se faire rembourser la mitoyenneté des maçonneries des murs qu'il érigera, par les futurs acquéreurs, suivant coutumes, mais il ne pourra exiger de la Société venderesse le paiement de cette mitoyenneté à moins que celle-ci n'en fasse usage. Les maçonneries des murs voisins existants ne sont pas comprises dans la présente vente ."

Article 5 : Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composant d'une partie privative et d'une partie indivise formant ensemble une entité complète ne pouvant plus être divisée, en ce sens que la disposition de la partie privative emporte ipso facto la disposition de la partie indivise, sans que la sortie d'indivision puisse être demandée pour quelque motif que ce soit. Il en résulte notamment :

que l'aliénation sous quelque forme que ce soit de la partie privative entraîne de plein droit l'aliénation de la partie indivise correspondante.

Et que l'hypothèque conférée sur la partie privative

porte en même temps sur la partie indivise correspondante

Article 6 : La partie privative du bâtiment A comprend nécessairement un appartement entier avec la cave la chambre au rez de chaussée et le refuge qui lui sont attribués, ainsi qu'il est dit à l'article quatre.

L'étendue et la composition de chaque appartement se trouvant indiqués sur un plan en 3 feuilles, qui sera déposé en l'étude d'un notaire avec un exemplaire du présent règlement, de manière à former ainsi la charte de l'immeuble.

Article 7 : Le propriétaire d'un appartement peut disposer, sous les restrictions ci-après, de tout l'espace compris dans les limites en hauteur, longueur et largeur de son appartement. Il est propriétaire de tout ce qui est compris dans cet espace et notamment de la porte d'entrée de l'appartement avec ses accessoires extérieurs des plafonds, planchers et dallages de l'appartement, ainsi que des caves et mansardes qui en dépendent, des poutres, voûtes et hourdis de toute nature sous les planchers et dallages du même appartement avec ses caves et mansardes, des fenêtres ou balcons sur rue, cour, jardinet et coursette avec leurs vitres, volets, persiennes et garde-corps, de toutes les canalisations intérieures desservant l'appartement, des compteurs y relatifs, des murs et cloisons séparant les chambres, couloirs et sa-

•-CINQUIÈME RÔLE •-

tres pièces de l'appartement, de la mitoyenneté des murs séparant entre eux, soit les appartements, soit les caves, soit les mansardes, ainsi que de la surface intérieure des autres murs.

Article 8 : Il est également propriétaire des gaines de cheminées et de toutes canalisations traversant son appartement, mais destinées à l'usage des appartements du dessus ou du dessous, toutefois, cette dernière propriété n'existe qu'avec la servitude de permettre aux propriétaires des appartements auxquels les gaines et canalisations sont affectées, de faire à celles-ci tous les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement qui seront jugés nécessaires et sans pouvoir réclamer de ce chef aucune indemnité. La servitude dont il s'agit entraîne pour le propriétaire de l'appartement la défense de faire quoi que ce soit qui puisse nuire à l'usage normal des dites gaines et canalisations.

Article 9 : Chaque propriétaire d'appartement est, en même temps que sa partie privative, également propriétaire, sans que l'une puisse être séparée de l'autre, d'une partie indivise composée :

- a) d'une quotité indivise dans le sol sur lequel le bâtiment A est construit, ainsi que dans le sol des courtes et toutes autres dépendances de ce même bâtiment.
- b) d'une quotité indivise de même valeur numérique dans

toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un propriétaire d'appartement et notamment dans les trottoirs, les fondations, les murs extérieurs y compris expressément les murs de façade, les murs séparant les appartements des cages d'escaliers, d'ascenseur et autres, l'escalier, l'ascenseur, le monte charges, la loge du concierge avec accessoires, la salle d'attente, la chaufferie avec son contenu et sa cave à combustible, le local pour compteurs, le local pour bicyclettes, le dépôt d'incendies, la buanderie avec sa douche, le vestibule et la porte d'entrée, les paliers en dehors des appartements, les portes de séparation entre couloirs en dehors des appartements, le couloir du water closet des combles et les réduits de ramonage de l'étage des combles les plafonds, planchers, dallages de toutes les parties indivises, les poutres, voûtes et hourdis de toute nature sous les planchers ou dallages des mêmes parties indivises, les conduits de fumée venant de la chaufferie et ne passant pas dans les appartements, les gaines et tuyaux de toute nature ne se trouvant pas à l'intérieur des appartements, la toiture, les corps et têtes de cheminées dans la toiture et au dessus.

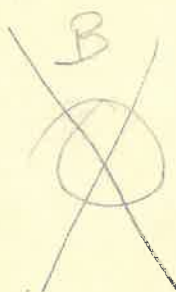
Article 10 : En ce qui concerne le bâtiment, les quotités dont chaque propriétaire d'appartement est en même temps propriétaire dans les parties indivises sont

.-SIXIEME ROLE .-

calculées d'après la valeur relative des appartements avec leurs accessoires. Le calcul de ces quotités est accepté comme exact par tous ceux qui sont ou qui deviendront propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble, sans réclamation ultérieure pour quelque cause que ce soit.

Chaque appartement étant de même valeur, la valeur intrinsèque totale de tous les appartements avec leurs accessoires est divisée en quatre parts. Chaque appartement sera donc compté pour une part.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations subies par la valeur respective des appartements, notamment à la suite de transformations et modifications qui seront faites dans une partie quelconque de l'immeuble, la ventilation des parts telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires du bâtiment A.

 Toutes les charges résultant de l'entretien de l'entrée cochère devant servir d'accès par le bâtiment A au bâtiment B seront supportées par le ou les propriétaires du bâtiment B.

2- USAGE DES DROITS DE PROPRIÉTÉ.

Article II : Les propriétaires d'appartements peuvent jouir et disposer de leur propriété, la grever d'hypothèque ou d'autres droits réels, comme peut le faire tou

propriétaire d'immeuble, il en est de même pour le ou les propriétaires du bâtiment B, néanmoins il est interdit :

- a) de modifier le caractère de l'occupation de l'immeuble, c'est-à-dire que si l'immeuble a été, par exemple, aménagé à destination d'habitations bourgeoises, cette destination devra être maintenue.
- b) D'apporter des modifications à la construction ou à l'aspect des parties indivises ou communes, même si ces modifications étaient qualifiées améliorations.
- c) D'effectuer dans les parties privatives aucune modification ou aucun travail qui pourrait nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tout travail qui pourrait, ne fût-ce que d'une façon minime, compromettre la solidité de l'immeuble, changer son caractère architectural ou simplement son aspect extérieur.
- d) De modifier la disposition, la forme ou la peinture de la porte d'entrée de l'appartement, des châssis, fenêtres ou balcons ainsi que de leurs volets, persiennes et garde-corps;
- e) de faire aucun travail, quel qu'il soit, au gros oeuvre de l'immeuble ;
- f) D'aliéner partiellement un appartement ou ses accessoires ou de faire aucun acte pouvant avoir pour consé-

..SEPTIEME ROLE ..

quence la division, même temporaire, d'un appartement en
quence

deux ou plusieurs parties ;

g) De diviser son appartement pour le louer à plusieurs
locataires.

h) De louer son appartement ou d'en permettre l'occupation
à des personnes qui, par leur genre de vie, modifieraient
la tenue générale de l'immeuble ou qui refuseraient de se
conformer, en tous points, au présent règlement.

i) D'apposer ou de suspendre aux fenêtres, balcons, ou
autres parties extérieures quelconques, aucun écriteau
aucune pancarte, réclame ou annonce de quelque nature que
ce soit.

j) D'exercer dans l'immeuble aucun commerce nécessitant
vitrines, exposition ou déballage public ou encore d'exer-
cer dans l'immeuble aucun métier ou aucune industrie oc-
casionnant du bruit ou employant un moteur quelconque.

Article 12) Toute contravention aux stipulations
de l'article 11, obligera de plein droit le contrevenant
à remettre toutes choses en leur état primitif, et, en
outre, à la réparation de tout préjudice matériel ou mo-
ral que pourraient avoir subi les autres propriétaires .

Il n'en sera toutefois ainsi que si les travaux exé-
cutés n'ont pas été autorisés conformément à l'article 20

Article 13 : Tous ceux qui sont propriétaires d'une
partie de l'immeuble prennent l'engagement formel de se

conformer aux décisions de l'assemblée générale des propriétaires, constituée et délibérant suivant les règles ci-après formulées.

Cet engagement est pris par les propriétaires actuels, tant pour eux-mêmes et pour leurs héritiers ou successeurs, à tout titre, que pour et au nom de tous les propriétaires futurs, auxquels les propriétaires actuels s'obligent à imposer la condition de se conformer au dit engagement. Celui-ci sera, au surplus, obligatoire pour les dits futurs propriétaires, par le seul fait de leur accession à la propriété, cette dernière ne pouvant être transmise que sous la condition dont il s'agit, condition qui sera d'ailleurs portée à la connaissance des tiers par la transcription des présentes.

Article 14 : L'assemblée générale se compose de tous ceux qui sont propriétaires d'un appartement dans l'immeuble.

Si un appartement appartient à plusieurs personnes celles-ci doivent désigner un seul mandataire chargé de les représenter toutes à l'assemblée; faute de ce faire, il ne pourra être émis aucun vote pour les parts relatives à cet appartement. En ce cas, les majorités seront comptées sans avoir égard aux parts en question.

Article 15 : Les convocations à l'assemblée générale doivent se faire par lettre recommandée à la poste

.-HUITIEME ROLE .-

ou par lettre ordinaire remise contre récépissé signé par le destinataire sur un état ad hoc.

Elles doivent être envoyées dix jours francs avant l'assemblée. Elles doivent, dans tous les cas, contenir l'ordre du jour.

Article 16 : L'assemblée générale se réunit obligatoirement le premier du mois de juillet à 17 heures.

Elle se réunit encore chaque fois que le syndic dont il sera question ci-après, le jugera nécessaire et aussi sur la demande écrite qui en sera faite au syndic par les propriétaires de deux appartements, au moyen d'une lettre recommandée collective. Ces séances se tiennent dans le local à indiquer sur les avis de convocation, soit dans l'immeuble même, soit ailleurs, dans la commune, ou éventuellement l'une des communes où se trouve l'immeuble.

Article 17 : Si dans les dix jours francs après l'envoi de la lettre recommandée prévue à l'article 16, le syndic n'a pas convoqué l'assemblée générale, les deux propriétaires qui auront requis l'assemblée pourront convoquer eux-mêmes celle-ci.

Deux propriétaires pourront encore convoquer directement et collectivement l'assemblée générale dans tous les cas où il n'y aurait pas de syndic en fonctions.

Article 18 : L'assemblée est présidée par le syndic. Elle peut cependant décider qu'elle sera présidée non par

le syndic, mais par un des propriétaires présents. A défaut de syndic, l'assemblée sera présidée par le plus âgé des propriétaires présents.

Le président est aidé par deux scrutateurs nommés immédiatement par l'assemblée.

Les votes se font à haute voix ou par bulletins écrits suivant qu'en décidera chaque assemblée.

Chaque propriétaire a autant de voix qu'il possède de centièmes entiers dans l'immeuble; les fractions de centième sont négligées.

En cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

Article 19 : Il est permis à tout propriétaire de se faire représenter à l'assemblée, par un autre propriétaire d'appartement dans l'immeuble; les procurations doivent être spéciales et être remises au président de la séance pour être annexées au procès-verbal.

Une procuration peut toujours servir pour la seconde assemblée qui devrait se tenir après une première n'ayant pu délibérer pour n'avoir pas été en nombre.

Article 20 : L'assemblée ne peut délibérer que si plus de la moitié des propriétaires d'appartements sont présents, sans avoir égard au nombre de voix dont chaque propriétaire dispose.

Si l'assemblée n'est pas en nombre, elle doit être

.-NEUVIÈME ROLE .-

prorogée à trois semaines, elle sera reconvoquée dans la même forme et dans les mêmes délais que la première fois et avec le même ordre du jour. En ce cas, elle peut délibérer, quelque soit le nombre de propriétaires présents, pourvu qu'il y en ait au moins trois. II ci-après.

Dans Article 21 : L'assemblée générale est appelée à statuer, relativement aux droits immobiliers, sur ce qui est :

- 1°) Sur les modifications à apporter dans le nombre des parts d'un ou de plusieurs co-propriétaires;
- 2°) Sur tous les cas d'exercice des droits de propriété sur les parties communes, lorsque la solution ne résulte pas des dispositions du présent règlement.
- 3°) Sur les modifications à apporter au présent règlement en ce qui concerne les dispositions insérées au chapitre II ;

II a) 4) Sur les actions en justice à intenter au nom de tous les copropriétaires de l'immeuble.

Les délibérations sur tous les points indiqués dans le présent article ne seront valablement prises que si elles réunissent l'adhésion de tous les propriétaires d'appartements présents ou représentés à l'assemblée générale et si tous ceux qui n'étaient pas présents à l'assemblée y donnent postérieurement aussi leur adhésion.

La délibération ne deviendra définitive que par la

signature d'un acte notarié, et sur les modifications à y

Article 22 : L'assemblée générale est aussi appelée à statuer :

I°) Sur les autorisations à accorder aux propriétaires

dans les cas prévus à l'article II ci-avant.

Dans tous les cas prévus sous les lettres a) à f) in-

clus, l'autorisation ne peut être accordée qu'à la

majorité des trois quarts en nombre de tous les pro-

priétaires de l'immeuble et des trois quarts des

voix prenant part au vote.

La décision devant être actée par notaire, elle

liera la minorité comme la majorité de la même ma-

nière que si tous les copropriétaires s'étaient

constitués en société.

Dans les cas prévus sous les lettres g) à j) inclus

il suffit de la majorité prévue ci-après.

II a) Sur les autorisations à donner aux propriétaires

d'appartements qui voudraient établir des commu-

nications permanentes ou temporaires avec un immeu-

ble voisin;

b) sur tous les cas d'application du présent règle-

ment non expressément prévus ou au sujet desquels

un litige se produirait.

c) Sur tout ce qui concerne l'administration de l'

immeuble ou son occupation, notamment sur l'application

de ces derniers.

du présent règlement et sur les modifications à y apporter relativement à la dite administration,

d) sur la nomination du ou des agents chargés du soin de l'administration ;

e) sur la gestion annuelle du syndic, sur la décharge à lui donner ou les actions à intenter éventuellement contre lui .

Sauf ce qu'il est dit ci-avant concernant l'article II , lettres a à f inclus, dans tous les cas prévus au présent article, les délibérations pourront être prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

Article 23 : L'assemblée générale est encore appelée à prendre les décisions relatives à la reconstruction du bâtiment en cas de destruction totale par incendie ou autrement .

La reconstruction ne pourra être ordonnée que par la majorité des trois/quarts en nombre de tous les propriétaires de l'immeuble et des trois/quarts des voix prenant part au vote.

Le procès-verbal sera dressé par acte notarié et il entrainera ipso facto, l'obligation pour les propriétaires qui auront voté contre la reconstruction, de céder leurs propriétés privatives et divisées, soit à un, soit à plusieurs, soit à tous les autres propriétaires, aux choi-

de ces derniers.

La cession se fera à prix à convenir et, faute d'accord, au prix à fixer par trois experts à désigner à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du tribunal civil de la situation de l'immeuble

L'obligation de cession comme ci-dessus existera aussi, si elle est constatée de la même manière, en cas de destruction partielle de l'immeuble, si un propriétaire dont la partie privative a été entièrement détruite se refuse à le rebâtir.

Le propriétaire dont l'appartement sera grevé d'hypothèque, sera toujours censé voter pour la reconstruction, à moins qu'au moment de l'assemblée générale, il n'apporte soit la preuve de la radiation des inscriptions hypothécaires, soit l'autorisation de ne pas voter la reconstruction, autorisation à donner, en bonne forme, par tous ses créanciers hypothécaires.

Article 24 : L'assemblée générale peut aussi, à la simple majorité (la minorité étant liée par la majorité ainsi qu'il est dit à l'article 21) donner mission au syndic de poursuivre devant les autorités administratives ou judiciaires, l'expulsion de toute personne propriétaire, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit qui ;

a) après deux avis du syndic, à quinze jours d'inter-

.-ONZIEME ROLE .-

valle, s'obstinerait à contrevenir aux dispositions de police intérieure de l'immeuble;

b) Contreviendrait aux dispositions d'occupation décente prévues à l'article 46 ci-après.

Article 25 : Le résultat des délibérations est inscrit dans un procès-verbal qui sera inséré dans un registre spécial ^{tenue} en double, dont l'un des doubles sera confié à la garde du syndic et l'autre double sera confié à la garde d'un notaire aussi à désigner par l'assemblée.

Article 26 : Lorsque l'assemblée aura à délibérer sur une question intéressant le bâtiment B, la décision ne pourra être valablement prise, que si le ou les propriétaires de ce bâtiment ont été convoqués dans les formes prévues à l'article quinze, et qu'ils y donnent leur adhésion.

En cas de contestation ou de refus de la part ou des propriétaires du bâtiment B, le litige sera tranché, soit par un arbitre désigné de commun accord, soit par la juridiction compétente.

En cas de destruction du bâtiment B, les copropriétaires du bâtiment A ne pourront ni imposer sa reconstruction, ni s'y opposer.

Toutefois, ils auront, au cas où le bâtiment ne serait pas reconstruit, le droit d'imposer aux propriétaires du bâtiment B l'obligation d'intervenir pour la moitié dans

la reconstruction des murs séparatifs, sur les limites des deux bâtiments. L'administration est confiée à un syndicat

Article 27 : Le bâtiment A sera grevé au profit du bâtiment B d'une servitude de passage par le corridor reliant la cour intérieure à l'Avenue Jupiter .

Les charges résultant pour le ou les propriétaires du bâtiment B, de l'usage de ce droit, seront déterminées par les présents statuts, et notamment par l'article trente-quatre "in fine" ci-après .

rale.

CHAPITRE III .

ADMINISTRATION - ENTRETIEN- OCCUPATION.

Occupation du Bâtiment A. Une fois nommé, est pour

la des § I- ADMINISTRATION. le mandataire de tous les pro-

Article 28 : L'administration de l'immeuble comprend à l'exclusion des droits immobiliers faisant l'objet du chapitre II, tout ce qui a rapport à :

- a) l'entretien et l'usage des parties communes;
- b) Les réparations urgentes à faire aux parties privées, lorsque les propriétaires négligent de les faire eux-mêmes et que le défaut de réparation peut entraîner un préjudice pour l'immeuble.
- c) La manière dont l'immeuble doit être occupé;
- d) Aux rapports des propriétaires entre eux, concernant leurs droits respectifs d'occupation;
- e) Aux rapports des propriétaires avec des tiers aussi

outar ou de faire exécuter toutes les dispositions du

concernant l'occupation de l'immeuble.

Article 29 : L'administration est confiée à un syndic à nommer par l'assemblée générale.

Le syndic peut être un des propriétaires d'appartements ou un étranger.

Il est salarié ou non, suivant décision de l'assemblée.

Article 30 : Le syndic doit tenir un registre dans lequel il inscrit

Il est nommé pour un terme de trois ans, mais il peut, en tout temps, être révoqué par l'assemblée générale.

Il est toujours rééligible.

Article 31 : Le syndic, une fois nommé, est pour la durée de ses fonctions, le mandataire de tous les propriétaires, même de ceux qui, lors de son élection, étaient absents ou dissidents.

Il est chargé de l'administration générale de l'immeuble, de l'entretien de celui-ci, des recettes et dépenses communes, de la tenue des comptes.

Il a, dans ses attributions, notamment le soin de veiller à ce que l'occupation de l'immeuble soit faite de manière à conserver à celui-ci son caractère d'habitation (bourgeoise ou autre) indiquée en tête des présentes; le soin de veiller à toutes les assurances, la surveillance des ascenseurs, du chauffage central, de toutes les canalisations communes et, en général, la charge d'ex

cuter ou de faire exécuter toutes les dispositions du présent règlement, ainsi que toutes les décisions de l'assemblée générale.

S'il y a lieu, il nomme, révoque et surveille le concierge.

Il est responsable de sa gestion comme tout mandataire.

Article III : Le syndic doit tenir un registre dans lequel il inscrit jour par jour, les entrées et sorties de nouveaux occupants, les exploits qui lui seraient signifiés, les réparations qu'il ordonne, celles qui sont exécutées, les remarques auxquelles elles donnent lieu, les avertissements qu'il se croit obligé de donner aux occupants, et en général, tous les faits de nature à avoir une influence quelconque sur la gestion de l'immeuble.

Il doit tenir en outre, un livre de recettes et de dépenses et un livre contenant le compte particulier de chaque propriétaire.

Article IV : L'assemblée générale peut désigner un ou deux contrôleurs chargés de vérifier la gestion du syndic dans le courant de l'année.

Le syndic est obligé de communiquer, sans déplacement, ses registres, pièces et comptes aux contrôleurs ensemble ou séparément.

§ 2- CHARGES ET RECETTES CONCERNANT LES PARTIES

.-TROISIÈME ROLE .-

COMMUNES DE L'IMMEUBLE.

Article 33 : Le syndic aura la gestion d'une caisse destinée à payer toutes les charges et à recevoir toutes les recettes concernant les parties communes de l'immeuble.

Cette caisse sera alimentée par des versements à faire par tous les propriétaires, chacun en proportion de sa part dans les parties communes de l'immeuble.

Le montant et la date de ces versements seront arrêtés par l'assemblée générale.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précèdera l'assemblée générale ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes, avec pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance sans déplacement des documents.

La communication se fera dans un local de l'immeuble et aux heures à indiquer par l'assemblée générale précédente.

Indépendamment de l'arrêté annuel des comptes, le syndic devra, six mois après l'assemblée générale ordinaire, remettre un aperçu des comptes à chaque copropriétaire.

A l'aide des fonds de la caisse, le syndic payera :

- a) Toutes les dépenses occasionnées par le chauffage central; salaire du chauffeur, achat et transport du combustible, entretien et fonctionnement des chaudières ramonage de la cheminée, nettoyage et vérification de

- chaudières ou un autre service qui, bien qu'étant mis à
- b) Le salaire du concierge, l'éclairage des locaux occupés par ce dernier, sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que la location des compteurs nécessaires à cet effet.
 - c) L'achat, l'entretien et la réparation des ustensiles destinés à l'entretien et au nettoyage des parties communes; décidées par le syndic lui-même ou par l'assemblée
 - d) l'éclairage de toutes les parties communes, ainsi que l'eau nécessaire au nettoyage des mêmes locaux.
 - e) L'achat et l'entretien du mobilier commun, des tapis d'escalier, garnitures de fenêtres de la cage d'escalier, l'entretien de l'ascenseur et du monte-charges,
 - f) les réparations à y faire; la cage d'escalier,
 - f) le nettoyage des trottoirs et cours communs et l'entretien du jardin ;
 - g) Les primes relatives aux assurances spécialement définies au paragraphe 5 ci-après.
 - h) les contributions grevant l'immeuble entier et pour lesquelles les administrations compétentes ne feraient pas elles-mêmes, la ventilation entre les copropriétaires, de même que les contributions affectant spécialement les parties communes de l'immeuble.
 - i) Le salaire du syndic s'il y a droit.
 - j) D'une façon générale, toutes dépenses occasionnées

par l'un ou l'autre service qui, bien qu'étant mis à la disposition de tous les propriétaires, peut être utilisé plus ou moins fréquemment par l'un ou l'autre d'entre eux; par exemple, le téléphone intérieur privé

b) la buanderie, le dépôt d'immondices.

k) Toutes les réparations qui, suivant leur importance et ainsi qu'il est dit au paragraphe 3 ci-après, seront décidées par le syndic lui-même ou par l'assemblée des propriétaires.

Article 34. La part contributive de chacun des copropriétaires dans :

- a) les frais d'entretien et de fonctionnement de l'ascenseur ;
- b) les frais d'éclairage de la cage d'escalier.

Les frais résultant de l'entretien du dallage du corridor, des murs intérieurs, du plafond et des portes donnant accès à la cour intérieure, seront supportés entièrement par le ou les propriétaires du bâtiment B.

§ 3- REPARATIONS.

Article 35 : Les réparations suivant leur importance et leur caractère d'urgence, seront classées en deux catégories :

- a) Réparations urgentes: telles que celles à faire aux toi

turos, gouttières, décharges, canalisations communes des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage; ces réparations seront faites d'office par le syndic, sans qu'il doive en référer à personne ;

b) Réparations nécessaires mais ne présentant pas d'urgence; ces travaux seront effectués sous la direction du syndic, mais après qu'il en aura soumis un devis à l'assemblée générale et que celle-ci l'aura approuvé à la simple majorité des voix.

Article 36 : Les copropriétaires devront chaque fois que ce sera nécessaire, autoriser l'accès dans les locaux leur appartenant à titre privatif, pour permettre les réparations à faire aux parties communes.

Il en sera de même pour les réparations à faire aux gaines des cheminées privées qui traverseraient des appartements.

A moins d'urgence, cet accès ne pourra cependant être exigé pendant la période du 1er juillet au 30 septembre de chaque année.

§ 4: ENTRETIEN .

Article 37 : Les travaux de peinture aux façades y compris les châssis, garde-corps, volets ou persiennes, seront effectués par les soins du syndic d'après les décisions de l'assemblée générale.

Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment

cialement ce propriétaire; mais celui-ci devra supporter
après de l'assemblée, prendre l'initiative de faire
peindre lui-même en en supportant les frais, les châssis
volets, persiennes et portes extérieures de son appa-
rtement.

Les travaux de peinture et de lavage des murs,
boiseries et plafonds des parties communes de l'immeuble
seront également effectués par les soins du syndic, d'
après les décisions de l'assemblée générale.

§ 5: ASSEUR NERE, avec agents de service.

Article 33: L'assurance de toutes les parties com-
munes et privatives de l'immeuble contre l'incendie, la
chute de la foudre, les explosions provoquées par le
gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours
éventuel des occupants de l'immeuble l'un contre l'autre
de même que les recours des voisins et autres s'il y a
lieu, sera contractée par les soins du syndic à une
seule et même compagnie, savoir: pour tous les proprié-
taires en ce qui concerne les parties communes, et pour
chacun d'eux en ce qui concerne sa partie privative, le
tout d'après les bases à arrêter par l'assemblée général

Les primes seront acquittées par les soins du syn-
dic, et réparties entre les propriétaires au prorata de
leurs parts indivises. cas de sinistre, les indemnités

Tout propriétaire est libre de faire majorer, par
le syndic, le montant des assurances qui concernent spé-

cialement ce propriétaire; mais celui-ci devra supporter seul les suppléments de primes pouvant résulter des majorations requises.

Dans les mêmes conditions seront faites :

- a) Un contrat pour les risques d'accidents pouvant être occasionnés à quiconque par suite de l'usage de l'ascenseur ou du monte charge.
- b) Une assurance contre les accidents du travail pour le concierge et éventuellement pour les chauffeurs, hommes de peine et autres agents de service.

Le montant de ces diverses assurances sera également déterminé par l'assemblée générale.

Article 39 : Chacun des propriétaires aura droit à une copie des diverses polices le concernant.

Article 40 : Chacun des propriétaires doit faire assurer personnellement son mobilier et tous objets pouvant lui appartenir et qui se trouveront dans l'immeuble. S'ils exerçaient une profession comportant des risques spéciaux, ceux-ci devront être également assurés.

Le syndic devra s'assurer si ces prescriptions sont observées et chacun des propriétaires sera donc tenu de lui communiquer les polices d'assurance établissant qu'il est en règle à ce point de vue.

Article 41 : En cas de sinistre, les indemnités allouées du chef de la police générale seront encaissées

taires au prorata de leurs parts.

par le syndic, en présence d'un des copropriétaires désigné, à cet effet, par une assemblée générale extraordinaire qui déterminera, en même temps, l'usage qui sera fait des fonds en attendant leur utilisation définitive laquelle sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel, la reconstruction se fera sous la surveillance du syndic qui payera les travaux à l'aide des indemnités. Si les indemnités sont insuffisantes pour payer la totalité des travaux, le surplus devra être mis à charge de tous les copropriétaires au prorata des dégâts matériels immobiliers subis par chacun d'eux, suivant les sommes arrêtées pour ces dégâts avec la compagnie d'assurance, soit par accord amiable, soit par décision de justice, sauf éventuellement tel recours que de droit.

Si au contraire, le coût des travaux est inférieur à l'indemnité, la ristourne sera faite à tous les copropriétaires au prorata aussi des dégâts matériels immobiliers subis par eux.

b) si le sinistre est total, l'indemnité sera consacrée à reconstruire l'immeuble à moins qu'une assemblée générale extraordinaire n'en décide autrement, ainsi qu'il est dit à l'article 23.

Dans ce cas, l'indemnité et le prix de vente du terrain et des ruines seront répartis entre les proprié-

taires au prorata de leurs parts.

Article 42 : Ainsi qu'il est dit à l'article 38, chaque propriétaire aura toujours la faculté de contracter à ses frais, une assurance supplémentaire, s'il trouve l'assurance générale insuffisante ou si, ayant fait dans sa propriété privative des travaux qui en ont augmenté la valeur, il désire se couvrir pour ce supplément.

En cas de sinistre, l'indemnité supplémentaire résultant de cette assurance spéciale, appartiendra en entier à l'assuré et les dégâts couverts par cette même assurance n'entreront pas en ligne de compte, pour le calcul de répartition des autres indemnités.

§ 6. USAGE DE L'ASCENSEUR ET DU MONTE CHARGE.

Article 43 : L'usage de l'ascenseur est exclusivement réservé :

- 1°) Aux occupants de l'immeuble;
- 2°) A leurs visiteurs;
- 3°) Aux domestiques des précédents lorsqu'ils accompagnent leurs maîtres ou les enfants de ceux-ci.

Article 44 : A moins que la cage de l'ascenseur ne contienne un compartiment spécial pour les bagages, paquets et colis de toute nature, ceux-ci ne pourront jamais être transportés que par le monte charge particulier ou par l'escalier et dans aucun cas par l'ascenseur réservé aux personnes.

Article 45 : Pour l'usage tant de l'ascenseur que du monte-charge, des instructions seront affichées sur chaque porte d'accès. Ces instructions indiqueront notamment la charge maximum que peuvent supporter les appareils, les précautions à prendre pour le bon fonctionnement, etc..

§ 7. CONCIERGE.

Article 46 : Le concierge est choisi et congédié par le syndic.

Il agit en toutes choses d'après les instructions du syndic, et il est toujours aux ordres de ce dernier, pour toutes les affaires du service intérieur de l'immeuble.

Le concierge doit assurer le bon ordre dans l'immeuble. Il doit signaler au syndic, qui en fera mention dans le registre, prévu à l'article 29 et qui en fera rapport à l'assemblée générale, les contraventions au présent règlement.

Il doit assurer le nettoyage ordinaire de toutes les parties communes de l'immeuble, du trottoir, des cours et jardins, ainsi que du chauffage central.

Il pourra, s'il le juge nécessaire, s'adjoindre un ou plusieurs aides, mais dont il sera responsable, et qu'il devra rémunérer à son gré.

Il doit accepter tous plis et paquets destinés à

l'un ou l'autre des propriétaires et les remettre à leur destinataire endéans les trois heures.

En cas d'absence de l'un ou l'autre des propriétaires, il surveille spécialement son appartement et prend immédiatement les mesures nécessaires, s'il constate quoi que ce soit d'anormal.

CHAPITRE IV .

POLICE INTERIEURE DE L'IMMEUBLE.

Article 47 : D'une manière générale, les copropriétaires devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à incommoder les autres occupants de l'immeuble, bruits, odeurs, etc..

Pour arriver à ce résultat, les prescriptions suivantes devront notamment être soigneusement observées:

1°) Les bois et charbons que l'un ou l'autre des copropriétaires utiliseraient pour son usage personnel ne pourront être débités ou concassés que dans les caves

Le transport de ces matières, des caves aux appartements, ne pourra se faire qu'avant 10 heures du matin uniquement par le monte-charge et avec toutes les précautions nécessaires pour ne pas salir les corridors et paliers.

2°) Aucun objet quelconque ne pourra jamais être déposé ni accroché dans aucune des parties communes de l'im-

tes les obligations résultant du présent règlement.

meuble,

3°) De même, aucun travail de ménage, tel que battage de tapis ou habits, nettoyage de chaussures, ne pourra être fait dans les parties communes.

Le battage des tapis se fera exclusivement sur la terrasse et toujours avant 10 heures du matin.

4°) Les lavages et lessivages de linge se feront exclusivement dans la buanderie, dont les propriétaires auront à tour de rôle la jouissance d'après un roulement à établir par le syndic.

5°) Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats et les oiseaux en cage à l'exclusion de perroquets.

6°) Les propriétaires d'appartements auront soin de ne jamais garnir leurs fenêtres et balcons, de plantes ou d'autres objets qui pourraient, par leur chute, causer des dégâts ou des désagréments aux occupants des étages inférieurs.

7°) Tous les appartements devront être occupés décentement, c'est à dire qu'ils ne pourront servir de maison de tolérance, de maison de passe, d'habitation de prostituée, ou en général de toute personne étant notoirement de mauvaise vie ou mœurs.

8°) Si un propriétaire d'appartement désire mettre sa propriété en location, il devra imposer à son locataire tou-

tes les obligations résultant du présent règlement.

9°) Il est défendu de faire de la musique (instruments de musique, téléphonie sans fil, gramophones, etc.) avant neuf heures du matin et après onze heures du soir. Il est interdit de donner des cours de danses et de musique; en un mot, de troubler la jouissance paisible des autres occupants. Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives, dangereuses ou malodorantes.

CHAPITRE V .

IMPREVUS - DESACCORDS - CONFLITS.

Article 48 : Pour ce qui n'est pas prévu au présent règlement, les propriétaires s'en réfèrent aux usages locaux, sinon à l'avis de l'assemblée générale à laquelle la question sera soumise.

Article 49 : Tout conflit entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndic, sera soumis à l'appréciation de l'assemblée générale, des copropriétaires qui statuera définitivement. Celui qui ne se conformera pas aux décisions de l'assemblée générale, sera passible de tous dommages et intérêts.

Ainsi arrêté à Forest, le 15 novembre 1932.

(signé) Daumerie.

Enregistré à Uccle, le 17 novembre 1932. Dix-huit rôles, sans renvoi, volume 6, folio 75, case 20. Reçu

.-DIX-NEUVIEME ET DERNIER ROLE.-

treize francs septante-cinq centimes.

Le Receveur (signé) Esquelin.

.-POUR EXPEDITION CONFORME .-