

dix avril mil neuf cent soixante-huit.

Les époux Hans-Flabat préqualifiés étaient propriétaires du terrain pour l'avoir acquis de Madame Raymond-Marthe-Félicité Solvay, sans profession, veuve de Monsieur René-Pierre Ballat, demeurant à Ixelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le même notaire Jacques Moyersoën le quatorze avril mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le trenté avril suivant, volume 1387 numéro 12.

- PLAN -

De l'immeuble décrit ci-dessus il a été dressé le six novembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq, par le géomètre-expert immobilier Guy Vanhaelewijn, ayant ses bureaux à Grimbergen (ex Strombeek-Bever), Luitenant Louis Emmerechtsplein, 3, un plan avec procès-verbal de mesurage où figurent tous les niveaux.

Ce plan demeurera ci-annexé après avoir été signé "ne varietur" par la comparante et nous notaire.

B. STIPULATIONS SPECIALES :

1) La comparante a déclaré que son titre de propriété du bien prédécrit étant l'acte de vente prérappelé, reçu par le notaire Jacques Moyersoën le seize novembre mil neuf cent cinquante-cinq, stipule notamment ce qui suit :

"5. Dans l'acte prérappelé reçu par le notaire Moyersoën soussigné le quatorze avril mil neuf cent cinquante quatre, se référant à un acte reçu par les Notaires Scheyven et Swolfs tous deux à Bruxelles, le trois février mil neuf cent cinquante, il est notamment stipulé ce qui suit :

"5° Les acquéreurs s'engagent à ériger sur tout le développement de la façade une maison conforme au règlement communal et aux prescriptions en matière d'urbanisme.

"A Part le bâtiment principal d'habitation, à ériger à front de l'avenue et ses annexes directement attenantes les acquéreurs ne pourront ériger sur le terrain présentement vendu, des constructions de plus de trois mètres de hauteur, le bâtiment principal et ses annexes directement attenantes ne pouvant ensemble dépasser dix sept mètres de profondeur.

"Cette restriction ne peut être invoquée que par la Société venderesse.

"Sur le terrain présentement vendu de même que dans les constructions qui y seront érigées il ne pourra être exercé aucun commerce, industrie ou négocié, classé dans la catégorie des établissements dangereux, insalubres, ou incommodes nécessitant une enquête de commodo- et incommodo.

"Ces restrictions ne peuvent être invoquées que

"par la société venderesse qui se réserve par dérogation
"à ce qui précède d'autoriser l'exercice de commerces
"dans les rez-de-chaussées seuls, des immeubles qui se-
"raient érigés à front des avenues Armand Huysmans, Guil-
"laume Gilbert, Général Dossin de Saint Georges, Georges
"Bergmann, des Grenadiers et des rues François Dons et de
"la Treille.

"Les acquéreurs soumettront les plans de façade à
"l'approbation de la Société venderesse.

"Cette façade aura un cachet architectural, et son
"coût s'élèvera au minimum à quatre cents francs le mètre
"carré, valeur fixée au cours actuel des matériaux de cons-
"truction.

"Du côté des terrains appartenant ou ayant apparté-
"nu à la Société venderesse, les acquéreurs se clôtureront
"au moyen de murs de constitution et dimensions légales et
"ce, sur sol mitoyen, les acquéreurs ne pourront réclamer
"à la société venderesse le paiement d'aucune indemnité,
"ils auront leurs recours contre les futurs acquéreurs de
"terrains, comme ils auront l'obligation de payer aux pré-
"cédents ou futurs acquéreurs les mitoyennetés établies
"par ceux-ci.

"Toute difficulté qui pourrait naître entre acqué-
"reurs au sujet de la mitoyenneté sera vidée sans inter-
"vention de la société venderesse ni recours contre elle.

"Le terrain vendu ne pourra en aucun cas être ex-
"ploité comme carrière ou sablière.

"Si le tronçon de l'avenue Georges Bergmann exis-
"tant était détérioré ou endommagé par les acquéreurs ou
"par le fait du charriage des matériaux ou une autre cau-
"se quelconque provenant de leur chef, ils seront tenus de
"faire les réparations nécessaires à leurs frais person-
"nels.

"Les entrepreneurs qu'emploieront les acquéreurs
"devront placer les matériaux de construction sur le ter-
"rain présentement vendu et non sur la rue et trottoir
"qui demeureront constamment libres pour la circulation
"des piétons et véhicules.

"Les acquéreurs devront se conformer aux règlements
"et prescriptions émanés ou à émaner des autorités compé-
"tentes, pour tout ce qui concerne les bâtiments, les clô-
"tures, les alignements et niveaux à suivre, la zone de
"recul et les jardinets, la construction des trottoirs,
"d'égouts, pavages et autres questions de leur compéten-
"ce, le tout sans l'intervention de la Société venderesse
"ni recours contre elle.

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

"Les acquéreurs s'obligent par les présentes à dé-
"poser à leurs frais sur les terrains restant appartenir
"à la société venderesse, à l'endroit qui sera indiqué par
"elle et ce dans un rayon de deux kilomètres, les terres



966691

même feuille.
H
H

"provenant des déblaiements et fondations qui seront effectués par eux et ce sans avoir à réclamer à la Société venderesse aucune indemnité.

"Si, au moment des travaux de terrassement, la Société venderesse, désirerait ne plus recevoir ces terres, les acquéreurs n'auraient aucune prétention à élever ni réclamation à lui faire.

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

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

2) La comparante a déclaré en outre que le géomètre auteur du plan précité a fait remarquer ce qui suit

a) - Chaque radiateur est pourvu de calorimètres; ce système est à maintenir;

- Il existe par ailleurs huit compteurs d'électricité ; cette installation doit être vérifiée afin de permettre la centralisation de consommation des parties communes sur un compteur.

- De même il existe six compteurs pour l'eau et le gaz.

Les compteurs d'eau devront être vérifiés pour la même raison qu'au point ci-dessus et devront être répartis en cinq compteurs individuels, soit un pour chaque niveau, un pour le rez-de-chaussée avec le studio du sous-sol, et un compteur général.

Au cas où l'appartement du rez-de-chaussée et le studio du sous-sol seraient vendus séparément, un compteur d'eau supplémentaire devra être installé.

b) Le garage est grevé d'une servitude de passage vers la boiler d'eau chaude et les caves communes des compteurs et ce sans indemnité aucune.

Si la demande s'avère fondée, le propriétaire ou l'occupant du garage tolérera le passage des propriétaires et/ou occupants de l'immeuble afin de vérifier le bon fonctionnement de leurs compteurs.

3) L'immeuble est équipé d'un vide-poubelle aboutissant dans la cour basse au sous-sol.

L'usage de ce vide-poubelle sera supprimé. Les travaux de suppression seront assurés par la comparante aux présentes, à ses frais.

C H A P I T R E II

- REGIME DE LA COPROPRIETE - ACTE DE BASE -

Cet exposé fait, la comparante a déclaré placer l'immeuble prédécrit sous le régime de la copropriété et en opérer la division juridique ainsi qu'il sera dit ci-après, conformément aux dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre (article 577bis du Code Civil).

la chaufferie.
(sans approbation)

Y.S.

H. R.

Par conséquent elle nous a requis d'arrêté dans les termes qui suivent l'acte de base avec le règlement général de copropriété relatif à ce même bien.

§ 1. - REGLEMENT DE COPROPRIETE -

Dans le but de déterminer le droit de propriété et de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, notamment pour l'entretien, la conservation et éventuellement la reconstruction de l'immeuble, la comparante a établi dans les termes qui suivent, un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous les propriétaires, usufruitiers ou titulaires de droits réels actuels et futurs concernant l'immeuble.

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

Chacun d'eux est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs ou ayants-droit à tous titres.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet une partie quelconque de l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance du présent règlement de copropriété et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent ou qui résulteront des décisions qui seront prises ultérieurement par les assemblées générales des copropriétaires conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

§ 2. - ETAT DE DIVISION DE L'IMMEUBLE -

L'immeuble comportera des parties communes dont la propriété appartiendra en indivision forcée, suivant la loi, l'usage et les dispositions des présentes, à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction, et des parties privatives dont chacun des propriétaires aura la propriété privative et exclusive.

Les parties privatives sont dénommés "garage", "caves" et "appartements".

Sont communes les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers éléments privatifs ou de certains d'entre eux.

1). PARTIES COMMUNES :

Sont parties communes de l'immeuble et pour autant qu'ils existent, notamment :

- Le sol ou terrain bâti, le trottoir avec son revêtement.
- La rampe d'accès vers le garage, la cour basse et



916688741

deuxième feuille.

le jardin derrière le bâtiment qui feront l'objet d'une jouissance exclusive ainsi qu'il sera dit ci-après.

- Les fondations, les gros murs de pignon, de façade, de refend.
- Tous les éléments en béton : poutres, piliers, hourdis, etcoetera...
- Le réseau d'égoûts.
- Les cheminées.
- La toiture couvrant l'immeuble et tous les éléments destinés à l'évacuation des eaux pluviales.
- Les locaux en sous-sol pour compteurs et chauffage.
- Les canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité et chauffage central) avec leur machinerie, le boiler d'eau chaude installé dans le garage et les canalisations et descentes des eaux résiduaires ou usées (sont exceptées toutefois les parties communes de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des parties privatives et dont celles-ci profiteraient exclusivement).
- Le réseau électrique à l'exception des conduits se trouvant à l'intérieur des éléments privatifs.
- Eventuellement les dispositifs d'évacuation prescrits par les services d'incendie.
- L'entrée particulière de l'immeuble avec sa porte et le hall principal.
- L'escalier et l'ascenseur et leurs cages conduisant vers les caves et les étages, la machinerie de l'ascenseur.
- Les paliers des étages.
- Les aéras.

Et en général tout ce qui n'est pas privatif ou ce qui est considéré comme commun par les usages, la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et la jurisprudence.

2) PARTIES COMMUNES A JOUISSANCE EXCLUSIVE :

Malgré leur caractère de parties communes les éléments suivants de l'immeuble feront l'objet d'une jouissance exclusive, savoir :

a) La rampe d'accès au garage au profit du propriétaire de ce garage qui aura à charge l'entretien et la réparation de cette rampe à ses frais.

b) La cour basse et le jardin derrière le bâtiment au profit du propriétaire de l'appartement-studio aux sous-sols.

Le propriétaire ou occupant de cet appartement aura à charge l'entretien à ses frais de la cour et du jardin.

Il devra les conserver en bon état et en ce qui concerne le jardin veiller à ce qu'il garde son caractère de jardin d'agrément exclusivement.

Il ne pourra y planter des arbres à haute futaie ou y ériger aucun ouvrage quelconque, sauf autorisation de la majorité des propriétaires.

En cas de négligence d'entretien de la rampe d'accès au garage, de la cour basse et/ou du jardin, le conseil de gérance aura tous pouvoirs afin de désigner toute personne pour y remédier et ce aux frais de la partie défaillante.

3) PARTIES PRIVATIVES :

Chaque propriété privée comprend nécessairement les parties constitutives de l'appartement, du garage et des caves, à l'exclusion des parties communes telles qu'elles sont décrites aux présentes.

Elle comprend notamment :

Le plancher, le parquet ou le revêtement de la cave, du garage ou de l'appartement avec le soutènement, les cloisons intérieures non portantes, les portes donnant accès des parties privatives vers les parties communes, les fenêtres avec leurs châssis et vitrages, les volets ou persiennes, les portes palières avec leurs chambranles et leurs embrasures et quincaillerie, les canalisations intérieures pour l'électricité avec compteurs et tableaux éventuels, les installations sanitaires des water-closet et des salles de bains, les éviers, le plafond attaché aux poutres du plancher de l'étage supérieur, les plinthes et cimaises, les enduits et revêtements à l'intérieur de l'élément privatif et en résumé tout ce qui forme l'intérieur de ces éléments et est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, et même tout ce qui se trouve à l'extérieur de l'élément privatif, mais sert exclusivement à ce dernier (par exemple conduites d'eau, de téléphone, de télédistribution, d'électricité, descentes d'antenne, parlophone).

§ 3. - CARACTERE DE L'INDIVISION -

Les parties communes ne sont pas sujettes à partage et resteront en indivision perpétuelle entre les divers copropriétaires. Elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec la cave, le garage ou l'appartement dont elles sont l'accessoire et pour la quotité attribuée à chacun d'eux.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un élément privatif grevent de plein droit la fraction des parties communes qui en dépend.

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux caves, garage et appartements dans la proportion des contenances et valeurs respectives de ces éléments privés.

Cette proportion est acceptée par chacun des copropriétaires comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissements ou autrement.



18889214

une feuille

§ 4. - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
DE L'IMMEUBLE -

Suivant le plan ci-annexé, la comparante déclare qu'outre le trottoir avec son revêtement, la zone de recul, la rampe d'accès au garage, le terrain servant d'assiette au bâtiment, la cour basse et le jardin derrière le bâtiment qui constituent des parties communes, l'immeuble se compose des éléments suivants, savoir :

AU SOUS-SOL (niveau -1)

1) Des parties communes délimitées sous liséré jaune au plan ci-annexé, étant :

Les locaux des compteurs et de chaufferie, le dégagement des caves, l'ascenseur avec sa cage, deux escaliers dont un avec sa cage, les aéras et les conduits de cheminée.

2) Des parties privatives étant :

a) Six caves numérotées de 1 à 6 (un à six), délimitées sous liséré turquoise et bleu au plan susdit, comportant chacune la cave proprement dite avec sa porte.

b) Un garage, délimité sous liséré orange au même plan comportant le garage proprement dit avec sa porte.

c) Un appartement, dénommé appartement "-1" (studio), délimité sous liséré vert au susdit plan, comportant en propriété privée et exclusive :

Une cuisine-living, une chambre, deux réduits, un water-closet et une salle de bains.

AU REZ-DE-CHAUSSEE (niveau 0)

1) Des parties communes, délimitées sous liséré jaune au susdit plan, étant :

Le hall principal d'entrée avec sa porte, l'escalier avec sa cage, l'ascenseur avec sa cage, les aéras et les conduits de cheminée.

2) Des parties privatives, étant :

Un appartement dénommé "0", délimité sous liséré bleu au plan susdit, comportant en propriété privée et exclusive :

Un living, un hall avec vestiaire, un water-closet, une salle de bains, une cuisine donnant sur une terrasse et une chambre.

AUX PREMIER, DEUXIEME, TROISIEME ET QUATRIEME

ETAGES (niveaux 1, 2, 3 et 4)

A chacun de ces étages :

1) Des parties communes délimitées sous liséré jaune au susdit plan, étant :

L'escalier avec sa cage, l'ascenseur avec sa cage, les aéras et les conduits de cheminée.

2) Des parties privatives, étant :

Un appartement, délimité sous liséré orange au susdit plan, comportant en propriété privée et exclusive :

Un living, une chambre "1", un hall avec vestiaire, un water-closet, une salle de bains, une cuisine donnant sur terrasse et une chambre "2".

Il est ici fait remarquer que les appartements au premier et troisième étages sont pourvus d'une baie entre le living et la chambre "1".

Les quatre appartements susdits sont dénommés respectivement : appartement "1", appartement "2", appartement "3" et appartement "4".

A LA TOITURE

Des parties communes, étant :

La toiture proprement dite, la salle de machinerie de l'ascenseur, les bouches de cheminées et d'aéras.

§ 5. - DIVISION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE -

La comparante déclare diviser l'immeuble comme il est dit ci-avant.

Cette volonté ainsi exprimée opère la création juridique des caves, du garage et des appartements avec leurs dépendances privatives.

Par suite de la création juridique des éléments privatifs ci-dessus, naît ipso facto la création juridique des quotités dans les parties communes de l'immeuble, dont le terrain, accessoires des parties privatives.

- Par conséquent il est attribué aux caves, garage, et appartements prédécrits, les quotités suivantes dans le terrain et les parties communes, savoir :

<u>- AU SOUS-SOLS (niveau -1)</u>	
- la cave numéro 1 : un/millième :	1/1.000
- la cave numéro 2 : un/millième :	1/1.000
- la cave numéro 3 : un/millième :	1/1.000
- la cave numéro 4 : un/millième :	1/1.000
- la cave numéro 5 : deux/millièmes :	2/1.000
- la cave numéro 6 : deux/millièmes :	2/1.000
- le garage : trente et un/millièmes :	31/1.000
- l'appartement "-1" (studio) : septante-neuf/millièmes :	79/1.000
<u>- AU REZ-DE-CHAUSSÉE (niveau 0)</u>	
- l'appartement "0" : cent cinquante-quatre/millièmes :	154/1.000
<u>- AUX PREMIER, DEUXIÈME, TROISIÈME ET QUATRIÈME ÉTAGES (niveaux 1, 2, 3 et 4).</u>	
- l'appartement "1" : cent quatre-vingt-deux/millièmes :	182/1.000
- l'appartement "2" : cent quatre-vingt-deux/millièmes :	182/1.000
- l'appartement "3" : cent quatre-vingt-deux/millièmes :	182/1.000
- l'appartement "4" : cent quatre-vingt-deux/millièmes :	182/1.000
Total ou l'unité :	1.000/1.000
mille/millièmes :	



M. 1039/1918

même feuille

[Handwritten signatures and initials]

§ 6. - DISPOSITIONS SPECIALES CONCERNANT LES
CAVES ET LE GARAGE -

Les caves et le garage ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble.

Il ne pourront être occupés que par des propriétaires ou ayants-droit à quelque titre que ce soit de ces éléments privatifs.

§ 7. - SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE -

La construction de l'immeuble prédécrit a pu entraîner l'existence d'un état de choses qui eût constitué une servitude si le fonds avait appartenu à des propriétaires différents.

Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance de plein droit dès la première vente d'un élément privatif dans l'immeuble à un tiers; elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil ou dans la convention des parties.

Il en est ainsi notamment :

- des vues qui pourraient exister d'un local sur l'autre;

- des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduaire, d'égouts, etcocetera...

- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, chauffage, téléphone, radio, télévision etcocetera...)

- et de façon générale de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes, que révéleront les plans ou encore l'usage des lieux.

- CHAPITRE III -

- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE -

§ 1. - EXPOSE GENERAL -

ARTICLE 1.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis paragraphe 11 du Code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

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

ARTICLE 2.

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

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants des droits de propriété et de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

ARTICLE 3.

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de propriété ou statut immobilier.

§ 2. - STATUT REEL DE L'IMMEUBLE -

- SECTION I -

- TRAVAUX DE MODIFICATIONS -

ARTICLE 4. - PARTIES COMMUNES.

Les travaux de modifications aux choses communes, de même qu'au style et à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble, statuant à la majorité des huit/dixièmes des voix de l'immeuble et de l'architecte de l'immeuble, s'il echet, ou en cas de défaillance de celui-ci, d'un architecte à désigner par le conseil de gérance sur proposition du gérant et dont les honoraires seront à charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

Cet article sera également d'application pour ce qui concerne la décoration extérieure des portes d'entrée privées donnant sur les parties communes, et d'une façon générale de toutes les parties d'un bien privatif visible de l'extérieur, et cela même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE 5. - PARTIES PRIVATIVES.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privatifs dans les limites fixées par le présent règlement, et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'aspect de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux, à condition de n'entraîner aucune modification de structure et sous la responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires.



1789999

me feuille -

- S E C T I O N II -

- ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE - ASSEMBLEES -

ARTICLE 6. - ASSEMBLEES GENERALES.

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

Dans la limite de ses droits et pouvoirs elle oblige par ses délibérations tous les propriétaires présents, représentés ou absents.

ARTICLE 7. - ASSEMBLEE STATUTAIRE.

L'assemblée statutaire des copropriétaires se tient d'office chaque année, à l'endroit, date et heure désignés par le gérant ou par celui qui convoque.

ARTICLE 8. - ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE.

En dehors de cette assemblée générale statutaire, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou de la gérance, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tous cas, lorsque la convocation est demandée par les copropriétaires possédant au moins un tiers des parties communes.

En cas d'inaction de la gérance pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires dûment mandaté par tous ceux qui la requièrent, et dans les conditions prescrites par l'alinéa précédent.

ARTICLE 9. - CONVOCATIONS.

Les convocations doivent être adressées à tous les copropriétaires et au gérant.

Les convocations sont faites huit jours au moins et quinze jours au plus tard à l'avance, par lettre recommandée à la poste ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise contre décharge signée par son destinataire.

ARTICLE 10. - ORDRE DU JOUR.

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

Il faut exclure les points libellés "divers", à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

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

ARTICLE 11. - COMPOSITION.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires. Si le gérant n'est pas propriétaire, il y assistera alors avec voix consultative mais non délibérative.

copropriétaires qui désirent assister à l'assemblée.

Cette liste de présence sera certifiée par les membres du bureau.

ARTICLE 15. - MAJORITE.

Les délibérations sont prises à la simple majorité des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

En cas de parité des voix, la proposition est rejetée. Lorsqu'une majorité plus forte est requise (unanimité, huit/dixième des voix etcoetera...) elle ne doit pas s'entendre par rapport aux membres présents ou représentés à l'assemblée mais par rapport à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble. Les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas où il y a une deuxième assemblée, la première n'ayant pas réuni la totalité des copropriétaires.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la simple majorité des voix; celles relatives à des transformations ou modifications de gros oeuvre, au style et à l'harmonie de l'immeuble et celles modifiant le présent règlement, la majorité des huit/dixièmes des voix de l'immeuble et celles modifiant les répartitions des quotités dans les choses communes à l'unanimité des voix.

ARTICLE 16. - NOMBRE DE VOIX.

Les copropriétaires disposent d'autant de voix qu'ils disposent de quotités dans les parties communes. Il n'y aura jamais de réduction au nombre de voix.

ARTICLE 17. - VALIDITE DES DELIBERATIONS.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des copropriétaires, possédant ensemble plus de la moitié des voix.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibérera valablement, quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf dans les décisions à prendre à l'unanimité ou à la majorité des huit/dixièmes.

ARTICLE 18. - REGISTRE DES DELIBERATIONS.

- EXTRAITS.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial,

signés par le président, les assesseurs, le secrétaire et les copropriétaires qui en font la demande.

Les délibérations modifiant le présent règlement ou la répartition des quotités dans les choses communes, doivent être constatées dans un procès-verbal notarié soumis à la transcription.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie à l'endroit désigné par le gérant et éventuellement, en présence du gérant qui en a la garde, si celui-ci le désire, ainsi que les archives de gestion de l'immeuble. Les extraits de ce registre sont signés par le gérant.

ARTICLE 19. - NOMINATION.

La gérance est confiée au copropriétaire qui possède le plus grand nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Toutefois, ce gérant aura le droit de céder ou de faire apport de ses droits de gérance à toute autre personne physique ou morale spécialisée et apte à reprendre ses devoirs.

ARTICLE 20. - SALAIRE DU GERANT.

Si le gérant désigné n'est pas copropriétaire mais plutôt une personne physique ou morale spécialisée à cette fin, sa mission est salariée. La rémunération sera fixée sur base du barème proposé par la Chambre Immobilière du Brabant.

Le gérant peut, sous le contrôle du conseil de gérance, et au frais des copropriétaires, engager des femmes d'ouvrage. De même le gérant peut confier la tenue de la comptabilité à un tiers, mais à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité.

ARTICLE 21. - MISSION DE LA GERANCE.

- ADMINISTRATION ET ENTRETIEN.

L'administration et l'entretien s'étendent à toutes les parties communes généralement quelconques.

La gérance doit en conséquence :

- a) veiller au bon entretien de l'immeuble (toiture, égouts, canalisations, chauffage, escaliers, etcœtera...) déterminer et faire exécuter de son chef les travaux de réparations urgentes, faire exécuter les travaux décidés par l'assemblée générale ou le conseil de gérance.
- b) assurer les approvisionnements nécessaires (combustibles, etcœtera...)
- c) souscrire tous contrats d'assurances ou d'abonnements.
- d) assurer le recouvrement des recettes communes.
- e) assurer le paiement des dépenses communes.
- f) répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes.
- g) présenter trimestriuellement à chaque propriétaire son compte particulier.

h) présenter annuellement au conseil de gérance, ses comptes généraux.

i) instruire les contestations relatives aux parties communes généralement quelconques vis-à-vis des tiers et des administrations publiques ou entre propriétaires, faire rapport au conseil de gérance qui décidera des mesures à prendre.

Pour remplir sa mission, le gérant sur simple demande aura l'accès aux parties privatives aux fins de contrôler si l'affectation des parties privatives est conforme au présent statut.

En cas d'urgence, les mesures conservatoires devront être prises par la gérance.

ARTICLE 22. - CONSEIL DE GERANCE.

Le conseil de gérance est constitué comme il est dit ci-avant, par les membres du bureau assistés par le gérant. Le gérant y assiste avec voix consultative mais non délibérative, à moins qu'il n'en soit déjà membre à un autre titre.

La mission consiste :

a) à surveiller la gestion du gérant.
b) à examiner les comptes du gérant.
c) à faire rapport à l'assemblée générale sur les comptes du gérant.

d) à faire rapport quant aux décisions à prendre en ce qui concerne les réparations indispensables, mais non urgentes.

e) à réduire les dépenses communes sans aller à l'encontre de l'intérêt général.

Les délibérations sont valables, si au moins deux membres du conseil de gérance sont présents ; les décisions sont prises à la majorité des voix.

En cas de partage, la voix du président à la réunion est prépondérante.

ARTICLE 23. - DEPENSES COMMUNES - PROVISIONS.

Le gérant est mandaté pour réclamer une provision aux copropriétaires pour faire face aux dépenses communes.

Le gérant fixe cette provision.

Le conseil de gérance fixe s'il le juge nécessaire, les sommes à verser par les copropriétaires pour constituer un fonds de réserve qui servira à payer les réparations éventuelles et décide du placement de ce fonds, en attendant qu'il soit utilisé.

A défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner en paiement le propriétaire défaillant.

Les sommes dues par le défaillant produiront de

plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux légal, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si le local privatif du défaillant est donné en location, le gérant a délégation pour toucher directement du locataire le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à la communauté, le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant.

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

- S E C T I O N III -
- REPARATIONS ET TRAVAUX -

ARTICLE 24. - PRINCIPE.

Les frais occasionnés par les réparations et travaux effectués aux choses communes seront supportés par tous les copropriétaires.

ARTICLE 25. - CATEGORIE DE REPARATIONS ET TRAVAUX.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- 1) réparations urgentes.
- 2) réparations indispensables mais non urgentes.
- 3) réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE 26. - REPARATIONS URGENTES.

Le gérant a plein pouvoir pour faire exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation du conseil de gérance et les copropriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

ARTICLE 27. - REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

Ces réparations sont décidées par le conseil de gérance qui sera seul juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE 28. - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.

Ces travaux et réparations devront être demandés par la gérance ou par les copropriétaires possédant au moins un quart des quotités et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des copropriétaires de l'immeuble possédant ensemble huit/dixièmes des voix.

Toutefois, ces travaux pourront être exécutés par une majorité possédant les sept/dixièmes des voix, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

ARTICLE 29. - OBLIGATION DES COPROPRIETAIRES.

Les copropriétaires doivent donner accès par leurs locaux privatifs pour toutes réparations, l'entretien et le nettoyage des parties communes généralement quelconques.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au quinze septembre.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leur local privatif à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise dont le nom et l'adresse devront être connus du gérant de manière à pouvoir accéder au local privatif si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

- S E C T I O N . I V -
- ASSURANCES ET RECONSTRUCTIONS -

ARTICLE 30. - PRINCIPES.

A. Le gérant aura l'obligation de souscrire pour compte des copropriétaires de l'immeuble une ou des assurances comportant la garantie des risques contre l'incendie, la foudre, les explosions, la chute d'avion et les dégâts d'électricité, ces périls s'entendant suivant les définitions d'usage en Belgique.

Ces assurances couvriront les bâtiments, tant les parties privatives que communes, ainsi que le mobilier immobilisé par destination et/ou incorporation, et garantiront :

- 1) le chômage immobilier.
- 2) le recours des voisins.
- 3) les frais de déblai et de démolition.
- 4) les frais de pompiers, d'extinction et de sauvetage et de conservation.

La ou les polices souscrites en exécution de ce qui précède devront prévoir un abandon de recours des assureurs contre les propriétaires, le gérant, les colocataires et/ou occupants de l'immeuble.

B. Le gérant souscrira également dans les mêmes conditions :

- 1) une assurance contre les dégâts des eaux.
- 2) une assurance contre le bris de glace.

Les assurances dont question comporteront une clause d'abandon de recours contre les copropriétaires, le gérant, les colocataires et/ou occupants de l'immeuble.

3) une assurance "responsabilité civile immeuble". Cette assurance garantira la responsabilité civile que peuvent encourir les copropriétaires, le gérant, les colocataires et/ou occupants du chef d'accident matériel et/ou corporel causé aux tiers du fait de l'immeuble.

Il est expressément convenu que pour l'application de cette assurance, les assurés, leur personnel ainsi que les membres de leur famille, sont considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis de la copropriété.

C. Les valeurs de l'assurance (valeur à neuf ou valeur intrinsèque), ainsi que les capitaux à assurer en application des polices mentionnées sous A. et B., seront approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le gérant devra, à cet effet, faire toute diligence nécessaire ; le gérant ne pourra en aucun cas être considéré comme responsable d'une insuffisance de capitaux assurés.

ARTICLE 31.

Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité exprimée par l'assemblée générale, estimeraient que l'assurance est prise pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de souscrire pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes y afférentes, et de déclarer les capitaux ainsi couverts aux compagnies auprès desquelles les assurances prévues par l'article 30 ont été réalisées.

Dans ce cas, les copropriétaires souscripteurs auront seuls le droit à l'indemnité qui pourrait être allouée en vertu de cette assurance.

ARTICLE 32.

La charge des primes (frais et impôts compris) résultant des assurances souscrites par le gérant sera répartie par celui-ci entre les copropriétaires, comme charges communes, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours pour la conclusion des assurances susénumérées, et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le gérant pourra les signer valablement à leur place, de plein droit et sans mise en demeure.

ARTICLE 33. - SURPRIME.

Si une surprime est due du chef de l'activité exercée par un copropriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble ou du chef du personnel qu'il occupe, et plus généralement pour toute cause personnelle à un copropriétaire, locataire ou occupant, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 34. - RÈGLEMENT D'INDEMNITES.

En cas de sinistre de plus de cinq cent mille francs les négociations avec les assureurs seront menées par deux délégués nommés à cet effet par une assemblée générale extraordinaire à la simple majorité des voix. Ces deux délégués auront tous pouvoirs pour engager la copropriété.

En cas de sinistre égal ou inférieur à cinq cent mille francs, les négociations avec les assureurs pourront être menées par le gérant et ratifiées valablement par le conseil de gérance.

Les indemnités allouées par les assureurs en cas de sinistre seront encaissées par le gérant, en présence de deux mandataires dûment délégués par une assemblée

générale extraordinaire des copropriétaires, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou auprès d'un organisme agréé par l'assemblée générale, dans les conditions déterminées par cette dernière.

Il sera cependant tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

La présente clause ne pourra leur porter préjudice ; l'intervention des créanciers sera donc demandée.

ARTICLE 35. - UTILISATION DES INDEMNITES.

A. L'utilisation des indemnités d'assurance sera réglée comme suit :

1) Si le sinistre est partiel, le gérant affectera l'indemnité par lui encaissée à la remise des lieux sinistrés en état.

Si l'indemnité payée par l'assureur se révèle insuffisante pour remettre les lieux en état, le supplément sera recouvré par le gérant auprès de tous les propriétaires sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus value de son bien et à concurrence de cette plus value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

2) Si le sinistre est total, l'indemnité devra être affectée à la reconstruction à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix, et que les assureurs aient accepté la validité d'une telle clause dans les conditions particulières d'un contrat d'assurances.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément devra être pris en charge par les copropriétaires dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Le dit supplément sera exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception dans le délai précité.

B. Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui se seraient abstenus ou auraient voté contre la décision de reconstruction, seront tenus, dans le mois de la décision de l'assemblée générale de céder à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, sous réserve de leur quote part dans l'éventuelle indemnité de reconstruction.

A défaut d'accord entre parties, le prix de cession sera déterminé par un expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance, dans le ressort duquel est situé le bien, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de cession sera payé de la manière suivante :

- 1) un tiers au comptant.
- 2) un tiers à la première année et le dernier tiers la seconde année plus les intérêts au taux légal, payable en même temps que chaque fraction du capital.

C. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, et si l'assurance ne stipule pas l'obligation de reconstruire, le régime de la copropriété prendra fin.

Chacun des copropriétaires reprendra ses parties privatives : les choses communes seront partagées ou licitées dans les conditions déterminées par l'assemblée générale.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis d'après les quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

D. En cas de destruction totale ou partielle provoquée par une autre cause que l'incendie, les mêmes règles seront appliquées. Même si aucune indemnité n'était allouée, l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix, pourrait décider de la reconstruction de l'immeuble.

ARTICLE 36.

Les copropriétaires, locataires et/ou occupants de l'immeuble devront assurer personnellement et à leurs propres frais, leur mobilier, ainsi que les aménagements immobiliers contre les risques d'incendie, foudre, explosions, chute d'avions et dégâts des eaux.

Les polices d'assurances devront prévoir un abandon de recours contre les copropriétaires, le gérant, les colataires et/ou occupants de l'immeuble.

ARTICLE 37.

Chaque police dont question à l'article 36 stipulera l'engagement des assureurs d'aviser le gérant par pli recommandé à la poste quinze jours au moins à l'avance de toute cause mettant fin au contrat, en ce compris l'arrivée du terme, ou en suspendant les effets.

ARTICLE 38.

Les premières assurances dont question à l'article 30 seront souscrites pour une durée de dix ans.

- SECTION V -

- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES -

ARTICLE 39. - PRINCIPES.

Les charges communes comprennent, de façon générale, toutes dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes et au maintien du bon ordre de l'immeuble.

C'est ainsi que doivent normalement être considérées comme charges communes :

- 1) les frais d'entretien et de réparation des parties communes.

2) les frais d'administration, le salaire éventuel du gérant.

3) les primes d'assurances.

4) les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement des appareils ou leurs accessoires.

5) les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des appareils électriques et la consommation d'énergie.

6) les frais de chauffage.

7) les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement de l'ascenseur.

L'énonciation qui précède n'est qu'énonciative et non limitative.

ARTICLE 40. - REPARTITION.

Normalement toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités dans les parties communes.

Il en est de même en ce qui concerne les frais d'administration. Les copropriétaires sont seuls responsables vis-à-vis de la gérance pour la contribution due par leurs locataires éventuels pour les charges communes.

ARTICLE 41. - CONSOMMATIONS PARTICULIERES.

- EAU - GAZ - ELECTRICITE.

La consommation individuelle de l'eau, du gaz et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services (placement et raccordement des compteurs etcoetera...) sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Il existe des compteurs individuels pour l'eau froide, l'eau chaude, l'électricité et le gaz dans l'immeuble, et des compteurs de chaleur concernant le chauffage central.

L'assemblée générale peut, à tout moment décider à la simple majorité des voix, le placement ou la suppression des compteurs spéciaux pour tous les services généraux ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférent à ces services (eau - électricité) autres que ceux ci-avant prévus. Toutefois, une modification quant à la répartition des frais du chauffage ne pourra être décidée qu'à la majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble.

ARTICLE 42. - CHAUFFAGE CENTRAL.

Le chauffage central fonctionnera suivant les directives du gérant, qui se référera au conseil de gérance.

L'installation de la chaufferie est commune.

Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement le renouvellement de la chaudière et de tous les appareils communs, de même que la consommation en énergie, seront répartis en proportion des quotités dans les parties communes des biens privatifs qui sont munis de dispositifs de chauffage.

Les propriétaires ou occupants des biens privatifs même lorsqu'ils n'utilisent pas le chauffage, seront tenus d'intervenir dans les frais de consommation en combustibles à concurrence de trente pour cent, à titre de

charge commune générale, à l'exception toutefois des locaux qui ne sont pas équipés de dispositifs de chauffage.

L'excédent de la dépense en combustibles sera réparti au prorata des consommations recensées par les indications fournies par les compteurs de chaleur.

ARTICLE 43. - IMPOTS.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE 44. - RESPONSABILITE CIVILE.

L'assurance couvrant la responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) se répartit suivant la formule de copropriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes, ainsi qu'il est dit à la section IV ci-dessus.

ARTICLE 45. - AUGMENTATION DES CHARGES PAR LE FAIT D'UN COPROPRIETAIRE.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

ARTICLE 46. - RECETTES.

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chacun des copropriétaires dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

- SECTION VI -

- DESTINATION DES LOCAUX -

ARTICLE 47. - DESTINATION DES LOCAUX.

Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle.

Toutefois en ce qui concerne l'appartement "-1" (studio), la comparante se réserve le droit d'accorder au premier acquéreur de cet appartement et uniquement à titre personnel, la faculté d'exercer dans les locaux qui le composent, une activité artisanale non bruyante, ni incommode et sans aucune publicité extérieure.

- CHAPITRE IV -

- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR -

ARTICLE 48. - GENERALITES.

La jouissance de l'immeuble et les détails de la vie en commun devront faire l'objet d'un règlement d'ordre intérieur.

Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale, à la majorité des huit/dixièmes des voix.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des diverses assemblées et être en outre insérées dans un livre dénommé "livre de gérance" tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, les règlements d'ordre intérieur et les modifications apportées à l'un ou l'autre de ceux-ci.

Ce livre de gérance sera communiqué dans les quinze jours par le gérant à tous les intéressés copropriétaires,

locataires et ayants-droit, à première demande de ces derniers.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit, d'une partie de l'immeuble, est subrogé dans les droits et obligations résultant des stipulations de ce livre de gérance et des décisions y consignées.

Il sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

- S E C T I O N I -

- OBLIGATION DES PROPRIETAIRES -

ARTICLE 49. - GENERALITES.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres et terrasses ni enseignes, ni réclames ou objets quelconques, sauf les placards annonçant la mise en vente ou en location des locaux, qui seront agréés par la gérance et qui devront être placés à l'endroit désigné par la gérance.

ARTICLE 50. - BOITES AUX LETTRES.

Chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres particulière. Sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom de son titulaire et le cas échéant, l'étage où se trouve son local privatif ; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme.

- S E C T I O N II -

- ENTRETIEN -

ARTICLE 51. - ENTRETIEN.

Les travaux d'entretien des parties privées qui intéressent l'harmonie de l'immeuble devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Ils pourront, le cas échéant, être décidés aux époques et suivant un plan établi par l'assemblée générale.

- S E C T I O N III -

- ORDRE INTERIEUR -

ARTICLE 52. - GENERALITES.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les cages d'escaliers et les dégagements, devront être maintenus libres en tout temps.

Il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit ; il ne pourra de même y être effectué aucun travail quelconque.

Les tapis, le linge et autres objets, ne pourront être secoués qu'aux endroits et aux heures indiqués par le gérant.

Il est interdit de faire sécher du linge aux terrasses de façon apparente.

ARTICLE 53. - ANIMAUX.

Les animaux criards et malodorants ou dangereux sont interdits.

L'assemblée générale pourra cependant, à la majorité simple accorder des autorisations toujours révocables par elle.

Les chiens et les chats sont tolérés, mais ils ne pourront se trouver dans les parties communes sans être accompagnés, tenus en laisse ou sur les bras.

S'il résulte des inconvénients de la présence de l'un ou l'autre de ces animaux, le conseil de gérance pourra à la simple majorité des voix, retirer la tolérance en motivant sa décision.

- SECTION IV -

ARTICLE 54. - MORALITE.

Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement, et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

ARTICLE 55. - TRANQUILITE.

Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leur personnel, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire, aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble, et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

ARTICLE 56. - APPAREILS ELECTRIQUES.

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

ARTICLE 57. - MOTEURS.

Des moteurs ne peuvent être installés dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent la chaudière, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers et autres appareils communs de l'immeuble.

- CHAPITRE V -

- DISPOSITIONS SPECIALES -

ARTICLE 58. - OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT DU GARAGE.

Sauf autorisation de la gérance, l'occupant du garage ne peut :

1) affecter ce garage à aucune destination autre que le parcage de véhicules servant au transport de personnes.

télévision
(approuvé)

Yes
ru

ARTICLE 53. - ANIMAUX.

Les animaux criards et malodorants ou dangereux sont interdits.

L'assemblée générale pourra cependant, à la majorité simple accorder des autorisations toujours révocables par elle.

Les chiens et les chats sont tolérés, mais ils ne pourront se trouver dans les parties communes sans être accompagnés, tenus en laisse ou sur les bras.

S'il résulte des inconvénients de la présence de l'un ou l'autre de ces animaux, le conseil de gérance pourra à la simple majorité des voix, retirer la tolérance en motivant sa décision.

- SECTION IV -

ARTICLE 54. - MORALITE.

Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement, et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

ARTICLE 55. - TRANQUILITE.

Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leur personnel, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire, aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble, et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

ARTICLE 56. - APPAREILS ELECTRIQUES.

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

ARTICLE 57. - MOTEURS.

Des moteurs ne peuvent être installés dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent la chaudière, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers et autres appareils communs de l'immeuble.

- CHAPITRE V -

- DISPOSITIONS SPECIALES -

ARTICLE 58. - OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT DU GARAGE.

Sauf autorisation de la gérance, l'occupant du garage ne peut :

1) affecter ce garage à aucune destination autre que le parcage de véhicules servant au transport de personnes.

télévision
(ou appareil)

Yes
4 w

2) faire sur la porte d'entrée et de façon générale sur aucune partie visible de l'extérieur, aucune publicité quelconque (seule est autorisée l'apposition de placards annonçant la mise en location du garage).

3) introduire de l'essence dans le garage en dehors bien entendu du contenu du réservoir du véhicule.

L'occupant doit :

1) s'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion anormale d'huiles et d'essence, l'évacuation de toute matière huileuse dans les canalisations d'égoûts.

2) maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner sa voiture.

ARTICLE 59. - VENTE ET LOCATION.

La vente ou la location des locaux privatifs ne pourra être annoncée qu'à l'intervention du gérant, à l'aide de placards dont il déterminera le type.

L'apposition d'un autre placard n'est pas autorisée sauf dans le cas où la loi en fait une obligation positive.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'occuper les lieux en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité simple.

ARTICLE 60. - OBLIGATIONS REELLES.

Les diverses obligations imposées aux locaux privatifs constituent des obligations réelles suivant ceux-ci en quelque main qu'ils passent.

Elles seront opposables à tous les copropriétaires et titulaires de droits réels ou de jouissance de ces locaux ; les baux devront, le cas échéant, contenir la mention expresse que le preneur a connaissance de ces obligations et qu'il s'engage à s'y soumettre.

- C H A P I T R E VI -

- DISPOSITIONS GENERALES -

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront, sauf décision contraire de l'assemblée générale, soumises à l'arbitrage d'un arbitre désigné de commun accord ou, à défaut, désigné à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal de Première Instance de la situation du bien.

La contribution aux frais de l'arbitrage est réglée par l'arbitre.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci un droit de quelque nature qu'il soit.

En conséquence ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui en résultent ou qui résulteront des décisions régulières de l'assemblée générale.

- DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE -

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit lors de la transcription des présentes.

- ETAT CIVIL -

Le notaire soussigné certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance de la comparante au vu des pièces requises par la loi.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles.

Lecture faite la comparante a signé avec nous notaire.

en la rature
et. _____

Enregistré au bureau de
Molenbeek - Saint - Jean le 08 avril 1976.

Vol. 48 folio 81 case 16

quatre rôles non renvois

Recu: deux cent vingt cinq francs.

(228.-) Le Receveur,

M. BEERLANDT