



ETUDE

DE

Maître Emile DEWEERDT

NOTAIRE A BRUXELLES
213, AVENUE LOUISE

Ensemble Immobilier « BELVOIR »

à Uccle

Rue Geleytsbeek

ACTE DE BASE GÉNÉRAL
Règlement de copropriété

DU 16 MAI 1989

Du : 16.5.1989 - ACTE DE BASE GENERAL - N° 13.877

L'an mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

Le seize mai.

Par devant, Maître Emile DEWEERDT, Notaire résidant à Bruxelles.

A Bruxelles, en l'étude, 213, avenue Louise.

A COMPARU :

La société anonyme "BUILDY", ayant son siège social à Forest-Bruxelles, rue du Zodiaque, numéro 13.

Registre de commerce de Bruxelles numéro 386.946.

Taxe sur la valeur ajoutée numéro 414.555.432.

Constituée suivant acte reçu par Maître Baudouin Cols, notaire à Anvers, le vingt-six juin mil neuf cent septante-quatre, publiée à l'annexe au Moniteur belge du trente-et-un juillet suivant, sous le numéro 3307-1, statuts modifiés suivant actes reçus : 1) par Maître Baudouin Cols, prénommé, le seize janvier mil neuf cent septante-cinq, publié à l'annexe au Moniteur belge du trente janvier suivant sous le numéro 436-11 et 2) suivant acte reçu par Maître Emile Deweerdt, notaire soussigné, le dix-huit août mil neuf cent quatre-vingt-huit, publiée aux annexes du Moniteur belge le quatorze septembre suivant, sous le numéro 880914-1.

Ici représentée, conformément à l'article 18 des statuts, par trois administrateurs, étant :

1. Monsieur Michel LIPSZYC, administrateur, demeurant à Uccle, avenue du Guy, numéro 85.

2. Monsieur Egon NEUGROSCHL, administrateur, demeurant à Rhode-Saint-Genèse, avenue des Châtaigniers, 32A.

3. Madame Julia SUGAR, administrateur, demeurant à Rhode-Saint-Genèse, avenue des Châtaigniers, 32A.

Nommés administrateurs aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du dix-huit août mil neuf cent quatre-vingt-huit, publié à l'annexe au Moniteur belge du quatorze septembre suivant, numéro 880914-3.

Laquelle nous a requis d'acter ce qui suit :

EXPOSE

La comparante est propriétaire de :

COMMUNE D'UCCLE

Un ensemble de terrains de fonds formant un seul bloc avec chemin d'accès sis entre les numéros 10 et 20, rue Geleytsbeek, d'une contenance globale suivant titre de cinquante-six ares trois centiares nonante-neuf dixmilliars, cadastrés ou l'ayant été section E numéro 291/D et partie des numéros 303/Q2, U2/, E3, A3, D3, C3, M2.

La contenance du terrain prédécrit n'est pas

garantie, toute différence entre la contenance réelle et celle ci-dessus exprimée, fût-elle de plus d'un/vingtième fera profit ou perte pour les acquéreurs futurs.

ORIGINE DE PROPRIETE

La société anonyme "Buildy" est propriétaire du bien ci-avant pour l'avoir acquis :

1) la parcelle cadastrée E partie des numéros 303/N2, 303/C3, d'une contenance de quatorze ares trente-quatre centiares, neuf dixmilliars de Monsieur Erwin Eric Ludwig Wilhelm Koenraad Evenepoel, réassortisseur, demeurant à Uccle.

2) la parcelle cadastrée E partie des numéros 303/A3 et 303/D3 d'une contenance de dix ares septante-et-un centiares, nonante-cinq dixmilliars de Monsieur Antoine Gérard Vontsteen, chef d'atelier pensionné, et son épouse, Madame Jeanne Van Roey, sans profession, demeurant ensemble à Uccle.

3) la parcelle cadastrée E partie des numéros 303/E3 d'une contenance de sept ares vingt-six centiares, treize dixmilliars, de Monsieur Louis Maurice Thielemans, éboueur, à Uccle.

4) la parcelle cadastrée E partie du numéro 303/U2, d'une contenance de cinq ares trois centiares nonante-huit dixmilliars, de Monsieur Patrick Robert Paul Léon Noblet, micromécanicien, à Uccle.

5) la parcelle cadastrée E partie du numéro 302/Q2 d'une contenance de six ares quarante-trois centiares quatre-vingt-sept dixmilliars, de Mademoiselle Corine Simone Henriette Geenens, institutrice, à Berchem-Sainte-Agathe.

6) la parcelle cadastrée E numéro 291/D se trouvant entre les numéros 10 et 20 de la rue Geleytsbeek, d'une contenance de douze ares vingt-trois centiares nonante-sept dixmilliars de a) Monsieur Jean Baptiste Van Kalk, professeur, époux de dame Renée Jeanne Henriette Majeres, demeurant à Uccle b) Madame Marie Louise Van Kalk, sans profession, et son époux, Monsieur Roger Egide Steenbeckeliers, comptable, à Uccle et c) Madame Liliane Marie Elise Swalus, sans profession, épouse de Monsieur Marcel Gilbert August Brisol, demeurant à Uccle,

aux termes d'un acte reçu par Maître Emile Deweerdt, notaire soussigné, Maître Jean Remy, notaire à Uccle, à l'intervention de Maître Edouard Notéris, notaire à Uccle et Maître José Van den Eynde, notaire à Saint-Josse-ten-Noode, en date du vingt-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-huit, actuellement à la transcription hypothécaire.

Monsieur Erwin EVENEPOEL était propriétaire du bien décrit sub 1 partie arrière du 34, rue Geleytsbeek pour l'avoir acquis sous plus grande

contenance de 1) Madame Andrée Nelly Mertens, sans profession, veuve de Monsieur Andries Morits Demeulenaere, à Wavre et 2) Monsieur Charles Ferdinand Robert Mertens, inspecteur principal de police, à Woluwé-Saint-Pierre, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean Remy, notaire soussigné, le vingt mai mil neuf cent quatre-vingt-cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-sept juin suivant, volume 9301 numéro 3.

Le bien dépendait originellement de la communauté ayant existé à défaut de contrat de mariage entre Monsieur Jean Baptiste César Mertens, tourneur en fer, et son épouse, dame Maria Christiaens, sans profession, à Uccle, pour l'avoir acquis de Monsieur André Mertens, sans profession, et son épouse, dame Josine Truyens, sans profession, à Uccle, aux termes d'un acte reçu par le notaire Raymond Notéris, ayant résidé à Uccle, le neuf mars mil neuf cent quarante-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt mars suivant, volume 3069, numéro 6.

Monsieur Jean-Baptiste Mertens, époux de dame Maria Christiaens, est décédé à Drogenbos, le treize mars mil neuf cent quatre-vingt-quatre, sans laisser de descendants ni d'ascendants. Sa succession a été recueillie par son épouse survivante, Madame Maria Christiaens, prénommée, en vertu de l'acte de donation reçu par le notaire Van der Elst, à Uccle, le trente-et-un mars mil neuf cent trente-trois, enregistré.

Madame Maria Christiaens, prénommée, est décédée à Drogenbos, le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-quatre, sans laisser d'héritiers réservataires.

Sa succession a été recueillie par Madame Andrée Nelly Mertens et Monsieur Charles Ferdinand Robert Mertens, prénommés, aux termes de son testament authentique reçu par le notaire Jean Remy, soussigné, le quatorze février mil neuf cent quatre-vingt, enregistré, instituant Madame Andrée Mertens et Monsieur Charles Mertens, prénommés, ses légataires universels, chacun pour moitié.

Monsieur Erwin EVENEPOEL était propriétaire du bien décrit sub 1 partie arrière du 36, rue Geleytsbeek pour l'avoir acquis sous plus grand de Monsieur Henri Roger Jacques De Bue, facteur des postes, à Uccle, aux termes d'un acte reçu par le notaire José Van den Eynde, à Saint-Josse-ten-Noode, et le notaire Jean Remy, à Uccle, prénommés, le neuf décembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-quatre décembre suivant, Volume 9366 numéro 21.

Originellement, le bien avait été acquis pour compte de la communauté existant entre les époux Henri

Désiré Verwee, et son épouse, dame Octavie Joséphine Françoise Grumiaux, à Uccle, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le notaire Van der Elst, ayant résidé à Uccle, le treize novembre mil neuf cent trente-six, transcrit.

Monsieur Henri Verwee, prénommé, est décédé le trois novembre mil neuf cent soixant-huit, à Forest-Bruxelles. Sa succession fut échue à son épouse, dame Octavie Grumiaux, prénommée, pour moitié en usufruit et à son petit-fils, Monsieur Henri De Bue, prénommé, venant par représentation de sa mère prédécédée, dame Henriette Elisa Ghislaine Verwee, épouse de Monsieur Auguste De Bue, décédée à Malines, le vingt février mil neuf cent trente-cinq, unique héritière légale et réservataire des époux Henri Verwée-Octavie Grumiaux, Monsieur Henri De Bue, étant également le seul et unique héritier légal et réservataire des époux Auguste De Bue-Henriette Verwée et recueillant la dite succession pour moitié en nue propriété et moitié en pleine propriété.

Madame Octavie Grumiaux est décédée intestat à Uccle, le dix-huit février mil neuf cent septante-quatre, laissant comme unique héritier son petit-fils, Monsieur Henri De Bue, prénommé.

Monsieur et Madame VONTSTEEN-VAN ROEY étaient propriétaires du bien décrit sub 2, partie arrière du 32, rue Geleytsbeek pour l'avoir acquis sous plus grand de Monsieur Egide Moonens, pensionné, veuf de dame Rosalie Claerens, à Uccle, aux termes d'un acte reçu par le notaire José Van den Eynde, prénommé, et Maître Emile Marchant, notaire ayant résidé à Uccle, le dix mars mil neuf cent soixante-six, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-deux mars suivant, volume 5909, numéro 26.

Le bien dépendait de la communauté universelle ayant existé entre Monsieur Egide Moonens, et son épouse, dame Rosalie Claerens, prénommés suivant contrat de mariage reçu par le notaire De Meersman, ayant résidé à Uccle, le quatorze février mil neuf cent quinze, pour l'avoir acquis de dame Catherine Calvaer, sans profession, veuve de Monsieur Jean Baptiste Paneels, à Uccle, et autres, aux termes d'un acte reçu par le notaire Van der Elst, à Uccle, le cinq mai mil neuf cent vingt-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-quatre mai suivant, volume 778, numéro 7.

Madame Rosalie Claerens, en son vivant, sans profession, à Uccle, est décédée intestat à Liedekerke, le dix-neuf août mil neuf cent soixante-quatre, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, ses trois enfants issus de son union avec Monsieur Egide Moonens, étant 1- Monsieur Jean

Albert Moonens, conducteur de presse, à Uccle, 2- Madame Jeanne Moonens, sans profession, épouse de Monsieur Pierre Delhaye, à Uccle, et 3- Monsieur François Charles Moonens, secrétaire, à Uccle, sous réserve de la moitié en usufruit revenant à son époux survivant en vertu de la loi.

Toutefois, conformément à l'article deux du contrat de mariage dont question ci-avant, par application de l'article 1525 du code civil, à titre de conventions de mariage et entre associés, la dite communauté universelle a été attribuée en pleine propriété au survivant d'eux, en l'occurrence Monsieur Egide Moonens, prénommé.

Monsieur Antoine VONTSTEEN était propriétaire du bien décrit sub 2, partie arrière du 30, rue Geleytsbeek comme suit :

Le bien appartenait sous plus grand à Monsieur Frédéric Théodore Vontsteen, pensionné, et son épouse, dame Anne Marie Bruneel pour l'avoir acquis de Madame Catherine Calvaer, sans profession, veuve de Monsieur Jean Baptiste Paneels, à Uccle, et enfants, aux termes d'un acte reçu par le notaire Emile Vander Elst, ayant résidé à Uccle, le deux juin mil neuf cent vingt-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-deux juin suivant, volume 786, numéro 22.

Madame Vontsteen-Bruneel est décédée intestat à Uccle, le douze février mil neuf cent soixante, laissant pour seul héritier légal et réservataire, son fils, Monsieur Antoine Vontsteen, sous réserve de la moitié en usufruit revenant à son époux survivant, Monsieur Frédéric Vontsteen.

Aux termes d'un acte passé devant le notaire José Van den Eynde, à Saint-Josse-ten-Noode, le quinze janvier mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le cinq février suivant, volume 5554, numéro 2, Monsieur Frédéric Vontsteen a renoncé à l'usufruit qu'il possédait sur le dit bien et a fait donation à son fils, Monsieur Antoine Vontsteen, de la moitié en pleine propriété dans le dit bien, le surplus appartenant au donataire.

Monsieur Frédéric Théodore Vontsteen, prénommé, est décédé à Uccle, le treize août mil neuf cent septante-trois.

Monsieur Louis THIELEMANS était propriétaire du bien décrit sub 3 pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de Monsieur Robertus Martinus Thielemans, pensionné, époux dame Anna Elisabeth Willendyck, pensionnée, à Uccle, aux termes d'un acte de vente en rente viagère reçu par le notaire Edouard Notéris, à Uccle, le douze décembre mil neuf cent quatre-vingt-

trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatre janvier mil neuf cent quatre-vingt-quatre, volume 9055, numéro 12.

Monsieur Robertus Thielemans est décédé à Uccle, le dix juillet mil neuf cent quatre-vingt-cinq.

Monsieur Robertus Thielemans était propriétaire du bien pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte de partage intervenu entre lui et a/ Madame Marie Elisabeth Joséphine Thielemans, sans profession, et son époux, Monsieur Maurice Joseph Godfernon, mécanicien, à Uccle, et b/ Monsieur Ludovicus Ferdinandus Thielemans, employé à Uccle, reçu par le notaire Noteris, prénommé, le onze février mil neuf cent septante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-six février suivant, volume 6418, numéro 31.

Le dit bien appartenait originellement de la communauté légale ayant existé entre Monsieur Martinus Ludovicus Thielemans, sans profession, et Madame Thérésia Stallaert, sans profession, ensemble à Uccle, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Emile Vander Elst, notaire ayant résidé à Uccle, le vingt-six mai mil neuf cent trente-six, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le seize juin suivant, volume 2461 numéro 20.

Monsieur Martinus Thielemans, prénommé, est décédé intestat à Uccle, le vingt-et-un janvier mil neuf cent quarante-deux, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses trois enfants issus de son mariage avec Madame Thérésia Stallaert, savoir : 1. Madame Maurice Godfernon-Thielemans, et Messieurs Ludovicus et Robertus Thielemans, prénommés, sous réserve d'un quart en pleine propriété et un quart en usufruit revenant à son épouse survivante Madame Martinus Thielemans-Stallaert, prénommée, en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Maître Emile Vander Elst, prénommé, le trois juin mil neuf cent trente-six, enregistré.

Madame Thérésia Stallaert prénommée, veuve en uniques noces de Monsieur Martinus Ludovicus Thielemans est décédée à Forest le vingt-cinq juin mil neuf cent soixante-neuf, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses trois enfants prénommés.

Aux termes de son testament olographe en date du vingt juillet mil neuf cent soixante-quatre, déposé après accomplissement des formalités légales, au rang des minutes du notaire Edouard Notéris, prénommé, le huit octobre mil neuf cent soixante-neuf, Madame Martinus Thielemans-Stallaert a légué la quotité disponible de sa succession à sa fille Madame Maurice Godfernon-Thielemans, prénommée.

Monsieur Patrick NOBLET était propriétaire du bien décrit sub 4 pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de Monsieur Jean Adolphe Van Impe, employé communal, à Uccle, aux termes d'un acte reçu par Maître Georges Moulin, notaire à Ixelles, et Maître Carl Ooms, Notaire à Bruxelles, le vingt-et-un octobre mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-cinq novembre suivant, volume 9581, numéro 20.

Originellement le bien appartenait à la communauté légale ayant existé à défaut de contrat de mariage entre Monsieur Victor Albien Van Impe, et son épouse, dame Rosalie Vénérande Van den Berghe, à Uccle, aux termes d'un acte transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-quatre novembre mil neuf cent quarante-sept, volume 3503, numéro 13.

Madame Rosalie Van den Berghe est décédée intestat à Uccle, le vingt-et-un octobre mil neuf cent septante-cinq, laissant comme seuls héritiers légaux et réservataires étant ses enfants a) Monsieur Georges Aimé Van Impe, magasinier, à Uccle, et b) Monsieur Jean Adolphe Van Impe, employé commercial, à Uccle, sous réserve des droits en usufruit légal revenant à son époux survivant, Monsieur Victor Van Impe.

Monsieur Victor Van Impe est décédé intestat à Uccle, le vingt juin mil neuf cent septante six, laissant comme seuls héritiers légaux et réservataires, ses deux enfants, Messieurs Georges et Jean Van Impe, prénommés.

Aux termes d'un acte de cession reçu par le notaire Pierre Marchant, à Uccle, le sept septembre mil neuf cent septante-six, Monsieur Georges Aimé Van Impe a cédé ses droits indivis dans le bien à son frère, Monsieur Jean Adolphe Van Impe, prénommé, acte transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatorze septembre suivant, volume 7841, numéro 26.

Mademoiselle Corine GEENENS était propriétaire du bien décrit sub 5 pour l'avoir acquis sous plus grande contenance, avec Monsieur André Clerbaut, professeur, à Ixelles, chacun pour moitié indivise, de Madame Marie Irma Vlasselaer, sans profession, veuve de Monsieur Jean Truyens, à Beersel, aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques Possoz, notaire à Bruxelles, et Maître Jean Remy, notaire prénommé, le vingt-quatre février mil neuf cent quatre-vingt-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quinze mars suivant, volume 8760, numéro 21.

Monsieur André Clerbaut, prénommé, a cédé ses droits dans le dit bien à Mademoiselle Corine Geenens, prénommée, aux termes d'un acte de cession passé devant

le notaire Lucien Timmermans, à Berchem-Sainte-Agathe, le dix décembre mil neuf cent quatre-vingt-quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-huit décembre suivant, volume 9.199, numéro 15.

Les consorts VAN KALK-STEENBECKELIERS et BRISOL-SWAELUS étaient propriétaires du bien décrit sub 6 à la suite des événements suivants :

Le bien appartenait originellement à la communauté légale ayant existé à défaut de contrat de mariage entre Monsieur Charles Louis Raes, commerçant, et son épouse, dame Maria Verbeyst, pensionnée, à Uccle pour l'avoir aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par le notaire Emile Marchant, ayant résidé à Uccle, le dix-sept octobre mil neuf cent quarante-et-un, transcrit.

Monsieur Charles Louis Raes est décédé intestat à Uccle, le vingt-deux avril mil neuf cent soixante huit, sans laisser d'héritier réservataire ascendant ni descendant et en laissant pour seule héritière légale, sa nièce, Madame Jeanne Raes, épouse de Monsieur Nicolas Swalus, sous réserve des droits en usufruit revenant à son épouse survivante, Madame Maria Verbeyst, prénommée, en vertu de la loi du vingt novembre mil huit cent nonante-six.

Madame Jeanne Raes, prénommée, est décédée à Uccle, le vingt cinq mars mil neuf cent septante en laissant pour seule et unique héritière légale et réservataire, sa fille, Madame Liliane Swalus, comparante.

Madame Maria Verbeyst est décédée à Uccle, le quatre avril mil neuf cent quatre-vingt-un, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, ses neveu et nièce, Monsieur Jean-Baptiste Van Kalk et Madame Steenbeckeliers-Van Kalk, prénommés.

PROJET - PLANS - AUTORISATION

La comparante prénommée a conçu le projet d'édifier sur les terrains prédécrits un complexe immobilier comprenant deux blocs d'immeubles à appartements, maisons et parkings.

Les plans du bloc I (étant la phase 1) ont été réalisés par Monsieur l'architecte Frank Norrenberg, dont les bureaux sont installés à Ixelles, 38, rue du Tabellion.

Ces plans ont été soumis à l'approbation des services compétents.

L'autorisation de bâtir a été accordée le
mil neuf cent quatre-vingt-neuf
sous le numéro
pour le premier immeuble à appartements, maisons et
parkings qui sera dénommé "RESIDENCE BELVOIR I".

ACTE DE BASE

L'exposé qui précède ayant été fait, les comparants nous ont alors requis d'acter authentiquement leur volonté de placer l'ensemble de ce complexe immobilier sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre formant l'article 577/bis du code civil et de le doter d'un statut immobilier établi dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ceci sera réalisé de la manière suivante :

Un premier acte de base GENERAL règlera la répartition des quotités de terrain dans les différents ouvrages et établira la manière dont les parties communes de terrain seront gérées et administrées et fixera la part contributive des copropriétaires de chacun des ouvrages dans les dépenses communes relatives au terrain prédécrit.

Deux actes de base SPECIAUX à réaliser ultérieurement opèreront une nouvelle division de la propriété, régleront la répartition des droits de propriété et de copropriété, et établiront la manière dont les parties communes afférentes à chaque ouvrage seront gérées et administrées, et fixeront la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

ACTE DE BASE GENERAL

DIVISION DES QUOTITES DU TERRAIN

La comparante nous a ensuite remis pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants

ANNEXE I : étant un plan superficiel du terrain avec l'indication de l'implantation de chacun des deux blocs :

1) le bloc I (Résidence Belvoir I) aura une implantation d'environ trois cent septante-sept mètres carrés et comportera un sous-sol, un rez-de-chaussée, un étage et combles aménagés ;

2) le bloc II (Résidence Belvoir II) aura une implantation d'environ quatre cent vingt-trois mètres carrés et comportera étages et sous-sol.

Il est respectivement attribué à chacun de ces ouvrages, savoir :

Au bloc I : cinq cents/millièmes dans le terrain prédécrit ;

Au bloc II : cinq cents/millièmes dans le terrain prédécrit.

ANNEXE II : un règlement général de copropriété contenant un règlement d'ordre intérieur, destiné à régir les différents ouvrages et l'ensemble du

terrain.

En conséquence, ces documents resteront ci-annexés après avoir été signés "ne varietur" par les comparants et Nous, Notaire.

La comparante déclare ensuite opérer la division de l'immeuble en deux propriétés distinctes suivant les plans ci-dessus décrits.

Cette déclaration de volonté, actée au présent acte, crée dès à présent des fonds distincts susceptibles chacun de faire l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort, de toutes divisions ultérieures, et, en général, de tous contrats, ces différents fonds étant décrits aux plans ci-dessus.

RESERVES - SERVITUDES

NOMBRE DE MAISONS, APPARTEMENTS ET PARKINGS

La comparante se réserve le droit de construire des maisons, appartements et parkings supplémentaires, pour autant, bien entendu, qu'elle en obtienne l'autorisation des services compétents, et sans que les copropriétaires aient le droit de s'y opposer.

Au cas où ce projet se réalise, un acte de base complémentaire sera établi.

CANALISATIONS DIVERSES

L'ensemble du terrain de cinquante-six ares trois centiares, nonante-neuf dixmilliares restant partie commune aux deux ouvrages décrits ci-dessus, les canalisations d'eau, gaz, électricité, fosses septiques, égoûts ou autres afférents à chacun de ces ouvrages pourront être placées sur toute l'étendue du terrain prédécrit, aux endroits jugés les plus favorables par le constructeur.

Il en sera de même pour les entrées et sorties des niveaux parkings.

SERVITUDES

Il est constitué à charge de l'ensemble du terrain (fonds servant) au profit de chacun des blocs (fonds dominants) toutes servitudes découlant de l'édification au-dessus du fonds servant de ces deux blocs.

De ceci découle entre autres :

a) le droit pour chacun des fonds dominants de prolonger ses fondations en travers et en deça du fonds servant.

Ce droit est absolu et ne comportera aucune restriction.

b) le droit d'accès au fonds servant par escaliers, ou toute autre voie d'accès, tels que ces accès seront prévus aux plans annexées aux actes de base SPECIAUX, ainsi que les voies d'accès et de sortie au "Niveau-parking" et tous dégagements desservant les divers immeubles.

DISPOSITIONS GENERALES

Il est encore stipulé :

1) que les différentes constructions à édifier sur le terrain prédécrit devront présenter une certaine unité de conception et de réalisation et former un ensemble harmonieux tant du point de vue de la forme des bâtiments, que des matériaux employés.

2) que les espaces non bâtis devront présenter l'aspect de jardin d'agrément, accessible aux seuls copropriétaires et leurs visiteurs.

CONDITIONS SPECIALES

L'acte de vente du notaire Deweerdt, soussigné, du vingt-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-huit, stipule ce qui suit :

"Les parties ont convenu ce qui suit :

"La parcelle (lot 6) servant d'entrée ne peut en aucun cas donner accès à un élargissement du clos ou à une autre parcelle juxtaposée sans l'accord des vendeurs, sauf à l'arrière et au jardin des propriétés de la rue Geleytsbeek 38 et 40, mais uniquement en cas de vente par eux de leur fonds de terrain à la société acquéreur ou ses ayants droit.

"Dans le clos, aucune activité ne pourra être nuisible au voisinage immédiat, tant au point de vue du bruit, odeurs et autres, postérieure à l'érection des bâtiments.

"Aucune construction destinée à l'habitation ne sera érigée sur le terrain d'accès entre le numéro 10 et le numéro 20, jusqu'au point N du plan, sans l'autorisation des vendeurs et de leurs ayants-droit.

"Les frais de clôture entre les points J et N du plan sont à la charge exclusive de l'acquéreur.

"Une servitude de passage à usage piétonnier est établie à charge de la voie d'accès à partir de la rue Geleytsbeek, au profit de la propriété située à Uccle, avenue de la Chênaie, 21 et appartenant présentement à Monsieur Jean Van Kalk, comparant.

"Cette servitude perpétuelle et gratuite autorise les propriétaires du fond dominant d'avoir accès à leur propriété par la susdite voie unique.

"Ils ne devront pas intervenir dans les frais d'établissement et d'entretien de cette voie."

Il est en outre expressément stipulé ce qui suit:

Lors de tout acte de vente les acquéreurs s'engagent à payer le raccordement à l'égoût définitif dès que la commune d'Uccle l'installera et ce à concurrence du nombre de mètres occupés par la copropriété rue Geletysbeek.

Les futurs acquéreurs de locaux privatifs seront subrogés purement et simplement dans tous les droits et obligations de la comparante relatifs aux stipulations qui précèdent et ce, sans leur

intervention ni recours contre elle et, pour autant qu'elles soient encore d'application.

ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE TERRAIN

1. Il ne sera désigné qu'un seul gérant pour l'ensemble de l'indivision présentement créée, et pour chacune des indivisions à créer par la suite.

Ce gérant cumulera la gérance de l'indivision terrain et celle de chaucn des deux blocs de maisons, appartements et parkings.

Il sera choisi ou non parmi les copropriétaires et élu par l'assemblée générale de la copropriété terrain.

Il sera chargé de la surveillance générale et de l'exécution des réparations et des travaux à effectuer aux parties communes.

Pendant son absence, le plus âgé d'entre les copropriétaires le remplace.

Le premier gérant sera la société anonyme BUILDY ou toute personne ou société désignée par elle, pour un terme de trois ans.

A l'expiration dudit délai de trois ans, il sera procédé à sa réélection ou à l'élection de son successeur par l'assemblée générale des copropriétaires de la copropriété terrain.

2. L'assemblée générale qui se compose de tous les copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration des parties communes. Elle n'est valablement constituée que si tous sont dument convoqués. Ses décisions touchant les seuls points figurant à l'ordre du jour, les obligent tous, représentés ou non.

3. Elle se tient chaque année, le deuxième mercredi du mois de mai à dix-neuf-heures, dans l'agglomération bruxelloise aux heure et lieu fixés par le gérant ou par son remplaçant.

Quant il y a nécessité, elle est également convoquée à la requête du président ou du gérant, ou lorsque des copropriétaires, réunissant au moins un/quarter du total des millièmes privatifs la réclament.

L'inaction du gérant pendant plus de huit jours francs entraîne sa convocation valable par l'un de ces derniers, mandaté à cette fin par les autres.

4. Les convocations sont envoyées en recommandé au moins huit jours francs avant l'assemblée générale ou remises en mains propres contre décharge signée par chaque intéressé.

5. L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points y figurant doivent être exposés clairement.

Il n'est pas permis de s'en écarter, sauf avec l'accord de l'assemblée générale statuant à la

majorité des deux/tiers ou pour une raison majeure.

6. Le gérant qui n'est pas copropriétaire y est présent, mais n'y a que voix consultative.

Cependant, s'il est porteur d'un mandat écrit d'un ou de plusieurs copropriétaires, général ou limité à certains objets, il les représente et vote à leur place, conformément audit mandat qui reste annexé au procès-verbal.

Sauf ce qui est prévu à l'alinéa précédent, nul ne peut y représenter un copropriétaire s'il ne l'est lui-même. La présence des tiers n'y est pas autorisée. Un copropriétaire marié peut s'y faire remplacer par son conjoint.

Si, à l'occasion de l'ouverture d'une succession ou pour une autre cause légale, une partie quelconque de l'immeuble appartient à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propiétaire, ceux-ci n'élisent qu'un seul d'entre eux pour les représenter avec voix délibérative. La preuve de son élection ou sa procuration reste annexée au procès-verbal.

7. L'assemblée générale fait choix, pour la durée qu'elle détermine, d'un président et de deux assesseurs, rééligibles. Ils constituent le conseil de gérance dont le secrétaire est le gérant.

La présidence de la première assemblée générale est offerte au copropriétaire le plus âgé.

8. Les copropriétaires les plus jeunes suppléent les assesseurs absents.

9. Un registre des présences est tenu et vérifié par le conseil de gérance.

10. Toutes les décisions sont prises à la majorité simple, sauf lorsqu'une plus importante ou l'unanimité est exigée. En ce dernier cas, les absents non représentés sont censés s'opposer à la proposition.

11. Cependant, celles qui sont relatives aux parties communes requièrent la majorité des trois/quarts, s'il s'agit de la reconstruction de l'immeuble.

12. Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes dans les maisons, appartements et parkings.

L'assemblée générale ne décide valablement que si plus de la moitié du nombre de millièmes se trouve représentée. Dans le cas contraire, une nouvelle assemblée générale est convoquée endéans les trente jours avec le même ordre du jour. Elle décide alors valablement, quel que soit le nombre de millièmes représentés.

13. La parité de voix équivaut au rejet de la

proposition.

14. Après avoir communiqué à tous les copropriétaires les comptes généraux au moins quinze jours francs avant l'assemblée générale, le gérant les présente au conseil de gérance qui les vérifie, pièces justificatives à l'appui, fait rapport à l'assemblée générale en vue de leur approbation.

15. Les procès-verbaux sont transcrits dans un registre, signés par le conseil de gérance et par les copropriétaires qui en manifestent le désir.

Tous peuvent les consulter et en prendre copie à l'endroit fixé par l'assemblée générale et en présence du gérant. Ce dernier en assure la garde, comme d'ailleurs de toutes les archives de la gestion.

REPARTITION DES CHARGES

Les charges incombant à l'indivision terrain seront réparties entre tous les copropriétaires en proportion du nombre de millièmes dont ils sont propriétaires du chef de leur maison, appartement, parking, à l'exclusion des caves.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Le constructeur n'envisageant pas la mise en chantier simultanée des différents ouvrages et s'étant de plus réservé la faculté de construire des maisons, appartements et parkings supplémentaires, il n'est pas possible présentement de déterminer le nombre exact de maisons, appartements et de parkings et partant les millièmes dépendant du complexe entier.

Le droit de vote à l'assemblée générale ainsi que la répartition des charges sera déterminé en fonction du nombre de millièmes et possédés par chacun des copropriétaires existantes.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Comme dit ci-dessus, la comparante a fait dresser un règlement général de copropriété contenant un Règlement d'ordre intérieur, destiné à régir les différents ouvrages et l'ensemble du terrain.

Le règlement de copropriété sera transcrit avec le présent acte de base, de manière à le rendre opposable aux tiers ; le règlement de copropriété oblige les propriétaires de tous les éléments composant l'immeuble. Il oblige donc tous les futurs acquéreurs de parties privatives.

Tous actes translatifs et déclaratifs y compris les baux ayant pour objet les éléments privatifs en propriété ou en jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance des actes de base et de leurs annexes et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a

été signé "ne varietur" par la comparante et le notaire soussigné et demeurera ci-annexé.

PROCURATION

Dans le cas où un local-compteur ou toute autre partie commune de l'immeuble serait donné à bail emphytéotique, les futurs acquéreurs d'une partie privative quelconque du présent immeuble donnent procuration à la société anonyme "Buildy", comparante, par le seul fait de la signature de leur acte d'achat pour signer en leur lieu et place le bail emphytéotique à intervenir.

LOCAL POUBELLES ET COMPTEURS

Il est loisible à la société anonyme "Buildy" d'aménager un emplacement pour poubelles et compteurs à l'entrée rue Geleytsbeek à un endroit qu'elle jugera convenable.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile au siège de la comparante.

FRAIS

Les frais du présent acte et des divers actes de base qui seront dressé par la suite, constituant la première charge commuen, seront dus et supportés par les acquéreurs futurs d'éléments privatifs.

Le paiement de ces frais ne donne pas droit à une expédition desdits actes.

DISPENSE DE PRENDRE INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le conservateur des hypothèques compétent est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

DONT ACTE.

Fait et passé, date et lieu que dessus.

Lecture faite, la comparante a signé avec nous,
Notaire.+

(suivent les signatures).

Enregistré huit rôles quatre renvois au 5e bureau de l'enregistrement de Bruxelles, le vingt-deux mai 1900 quatre-vingt-neuf, volume 101, folio 17, case 10.

Reçu : deux cent vingt-cinq francs.

Le Receveur A/I (signé) Muller.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

R E G L E M E N T G E N E R A L

de la copropriété relatif à au complexe immobilier à
Uccle, rue Geleytsbeek.

T A B L E D E M A T I E R E S

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.-

ARTICLE UN - STATUT DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE DEUX - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE TROIS - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.-

SECTION I.

Copropriété indivise et propriété privative.-

ARTICLE QUATRE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE CINQ - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE SIX - PARTIES PRIVATIVES.

ARTICLE SEPT - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE HUIT - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

ARTICLE NEUF - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.

ARTICLE DIX - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE ONZE - VOLETS - PERSIENNES - TELEPHONIE SANS FIL - RADIOVISION.

ARTICLE DOUZE - COMMUNICATION AVEC LES LOCAUX PRIVATIFS CONTIGUS.

ARTICLE TREIZE - DESTINATION DES EMPLACEMENTS POUR VOITURES.

SECTION II.-

Service et administration de l'immeuble.-

ARTICLE QUATORZE - GERANT - NOMINATION ET ATTRIBUTIONS.

ARTICLE QUINZE - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

ARTICLE SEIZE - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

ARTICLE DIX-SEPT - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE.

ARTICLE DIX-HUIT - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.

ARTICLE DIX-NEUF - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.

ARTICLE VINGT - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.

ARTICLE VINGT-ET-UN - PRESIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLEES.

ARTICLE VINGT-DEUX - BUREAU.

ARTICLE VINGT-TROIS - LISTE DE PRESENCE.

ARTICLE VINGT-QUATRE - MAJORITES.

ARTICLE VINGT-CINQ - NOMBRE DE VOIX.

ARTICLE VINGT-SIX - QUORUM DE PRESENCE.
 ARTICLE VINGT-SEPT - COMPTES DE GESTION.
 ARTICLE VINGT-HUIT - PROCES-VERBAUX.

SECTION III.-

Répartition des charges et recettes communes.-

A. Entretien et réparations.

ARTICLE VINGT-NEUF - CONTRIBUTION.
 ARTICLE TRENTE - FRAIS ASCENSEURS
 ARTICLE TRENTE-ET-UN - CATEGORIES.
 ARTICLE TRENTE-DEUX - REPARATIONS URGENTES.
 ARTICLE TRENTE-TROIS - TRAVAUX ET REPARATIONS
 INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS.

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

ARTICLE TRENTE-CINQ - ACCES AUX PARTIES
 PRIVATIVES.

B. Impôts - Responsabilité civile - Charges.

ARTICLE TRENTE-SIX - IMPOTS.
 ARTICLE TRENTE-SEPT - REPARTITION DES CHARGES.
 ARTICLE TRENTE-HUIT - AUGMENTATION DES CHARGES.

C. Recettes.

ARTICLE TRENTE-NEUF - RECETTES.

SECTION IV.

Assurances - Reconstruction.-

ARTICLE QUARANTE - ASSURANCE COMMUNE.
 ARTICLE QUARANTE-ET-UN - SURPRIME.
 ARTICLE QUARANTE-DEUX - EXEMPLAIRES.
 ARTICLE QUARANTE-TROIS - ENCAISSEMENT DES
 INDEMNITES.
 ARTICLE QUARANTE-QUATRE - AFFECTATION DES
 INDEMNITES.
 ARTICLE QUARANTE-CINQ - ASSURANCES
 SUPPLEMENTAIRES.
 ARTICLE QUARANTE-SIX - ASSURANCE CONTRE LES
 ACCIDENTS.

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.-

ARTICLE QUARANTE-SEPT - MAJORITE.
 ARTICLE QUARANTE-HUIT - PROCES-VERBAUX.

SECTION I.

Entretien.-

ARTICLE QUARANTE-NEUF - TRAVAUX D'ENTRETIEN.
 ARTICLE CINQUANTE - ENTRETIEN CHEMINEES.

SECTION II.

Aspect.-

ARTICLE CINQUANTE-ET-UN - ESTHETIQUE.

SECTION III.

Ordre intérieur.-

ARTICLE CINQUANTE-DEUX - DEPOTS DANS LES PARTIES
 COMMUNES.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS - TRAVAUX DE MENAGE.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - INSTALLATION DU GAZ.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ - ANIMAUX.

SECTION IV.

Moralite - Tranquillité.-

ARTICLE CINQUANTE-SIX - OCCUPATION EN GENERAL.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT - BAUX.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT - ECHANGES DES CAVES

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - CHARGES MUNICIPALES.

SECTION V.

Ascenseurs

ARTICLE SOIXANTE - USAGE.

SECTION VI.

Destination des locaux.-

ARTICLE SOIXANTE-ET-UN - DESTINATION DES APPARTEMENTS.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX - PUBLICITE.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS - DEPOTS INSALUBRES.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - DESTINATION DES PARKINGS.

SECTION VII.-

Chauffage - Eau chaude.-

ARTICLE SOIXANTE-CINQ - FONCTIONNEMENT ET FRAIS.

Nettoyage des parties communes.-

ARTICLE SOIXANTE-SIX - NETTOYAGE.

SECTION IX.-

Gérance.-

ARTICLE SOIXANTE-SEPT - CONSEIL DE GERANCE.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT - NOMINATION DU GERANT.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF - ATTRIBUTION DU GERANT.

ARTICLE SEPTANTE - ENTRETIEN GENERAL.

ARTICLE SEPTANTE-ET-UN - CONTESTATIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES.

ARTICLE SEPTANTE-DEUX - COMPTES DU GERANT.

ARTICLE SEPTANTE-TROIS - PROVISIONS.

SECTION X.-

Charges communes.-

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE - DETERMINATIONS.

ARTICLE SEPTANTE-CINQ - EAU, GAZ ET ELECTRICITE.

ARTICLE SEPTANTE-SIX - MODIFICATIONS.

SECTION XI.-

Parc commun

ARTICLE SEPTANTE-SEPT - DESTINATION

ARTICLE SEPTANTE-HUIT - MODIFICATIONS

ARTICLE SEPTANTE-NEUF - USAGE DU PARC

ARTICLE QUATRE-VINGT - PLANTATIONS

ARTICLE QUATRE-VINGT-UN - POLICE

ARTICLE QUATRE-VINGT-DEUX - ENTRETIEN

ARTICLE QUATRE-VINGT-TROIS - ROUTE - ECLAIRAGE DE LA ROUTE.

ARTICLE QUATRE-VINGT-QUATRE - GERANT

SECTION XII

Dispositions générales.-

ARTICLE QUATRE-VINGT-CINQ - LITIGES.

ARTICLE QUATRE-VINGT-SIX - DIVERS.

R E G L E M E N T G E N E R A L
D E C O P R O P R I E T E

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.-

ARTICLE UN - STATUT DES IMMEUBLES.-

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

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

ARTICLE DEUX - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.-

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 des immeubles 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 du droit de propriété ou de jouissance d'une partie d'un de ces immeubles à leurs cessionnaires.

ARTICLE TROIS - REGLEMENT DE COPROPRIETE.-

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

CHAPITRE DEUX - STATUT DES IMMEUBLES.-

SECTION I.

Copropriété indivise et propriété privative.-

ARTICLE QUATRE - DIVISION DES IMMEUBLES.-

Chaque immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées "maisons", "appartements", "parkings", "caves".

ARTICLE CINQ - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.-

Les parties communes sont divisées savoir :

- 1) le terrain en mille/millièmes,
- 2) les deux blocs en chacun mille/millièmes attribués aux maisons, appartements et aux parkings, comme dit à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement et comme il sera dit aux actes de base à établir par la suite, étant entendu qu'il n'a pas été attribué de millièmes aux caves.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments privatifs dont les immeubles sont constitués, est établie à l'article six ci-après.

ARTICLE SIX - PARTIES PRIVATIVES.-

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des éléments privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque d'un des immeubles ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'établie, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des propriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement, deux appartements d'un même niveau, ou de réunir deux appartements de niveaux différents, se touchant par le plancher et le plafond, de façon à former un appartement "duplex".

Dans ce cas, les millièmes attachés aux deux appartements réunis seront additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin ; dans ce cas le réajustement du nombre de millièmes des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire qui a reçu l'acte de base, sur les indications de l'architecte, le total des millièmes attachés aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des millièmes attachés aux deux appartements du type normal.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive.

ARTICLE SEPT - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.-

Les parties communes de chaque immeuble sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

- le sol du terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etcoetera...), les gros murs de façade, les gros murs porteurs intérieurs, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau,

gaz, électricité, tout-à-l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements ;

L'escalier avec sa cage, le ou les ascenseurs avec leurs gaines et la machinerie, les paliers des étages, les gaines, les cheminées et les cheminées de ventilation, les vide-poubelles et l'emplacement du passage des tuyaux ;

- la toiture avec ses canalisations et descentes d'eaux pluviales.

L'installation des canalisations du chauffage central (radiateurs et canalisations) se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif ; sont parties privatives, mais il ne peut y être apporté de modifications sans accord de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires, cette assemblée fixant les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter.

Et, en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les parties privatives dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

ARTICLE HUIT - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.-

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou autre élément privatif à l'exception des parties communes et, notamment, le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat, en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de

l'appartement ou autre partie privative, soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou partie privative et qui sert à son usage exclusif ; en outre, tout ce qui se trouve à son usage (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etc...).

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son appartement, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article suivant.

Il est interdit à un propriétaire d'appartement, maison appartement, de les diviser en plusieurs appartements, maisons-appartements.

ARTICLE NEUF - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.-

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de cet immeuble et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE DIX - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DES IMMEUBLES.-

Sous réserve des stipulations de l'acte de base, rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de chacun des immeubles, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE ONZE - VOLETS - PERSIENNES - TELEPHONIE SANS FIL - RADIOVISION.-

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Sauf ce qui est dit à l'acte de base, les propriétaires pourront établir des postes de télévision, de téléphonie sans fil ou de radiovision, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

ARTICLE DOUZE - COMMUNICATION AVEC LES LOCAUX PRIVATIFS CONTIGUS.-

Les propriétaires ne pourront pas pratiquer dans les murs séparant les locaux privatifs appartenant à des propriétaires différents des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont ils sont propriétaires avec les locaux privatifs contigus sans l'autorisation de l'assemblée générale et de l'architecte.

Contrairement à ce qui précède, le constructeur pourra, au cours de la construction et au plus tard avant l'achèvement complet des immeubles, pratiquer dans les murs séparant les locaux privatifs, appartenant à des propriétaires différents des ouvertures ou portes, pour faire communiquer les locaux privatifs et ce sans avoir à obtenir l'accord de l'assemblée générale.

ARTICLE TREIZE - DESTINATION DES PARKINGS.-

Les parkings sont destinés à garer des voitures automobiles servant au transport de personnes, à l'exclusion de toute voiture de louage (taxi et voiture de location) et de toute voiture servant au transport des marchandises.

Toutefois, le propriétaire ou le locataire ou les personnes ayant un droit de jouissance d'un appartement ou d'une maison dans l'immeuble pourront y garer une petite camionnette leur appartenant.

SECTION II.

Service et administration de l'immeuble.-

ARTICLE QUATORZE - GERANT - NOMINATION ET ATTRIBUTIONS.-

Il est fait appel par l'assemblée générale de la copropriété terrain aux soins d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires ; il cumulera la gérance de l'indivision terrain et celle de chacun des deux blocs de maisons et d'appartements ; il est chargé de la surveillance générale de chaque immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

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

Le premier gérant (personne physique ou morale) sera la société anonyme "Buildy" ou toute personne

physique ou morale désignée par elle, et ce pour un terme de trois ans, après la réception définitive des parties communes.

Les émoluments du gérant seront ceux habituellement pratiqués à Bruxelles.

ARTICLE QUINZE - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.-

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

ARTICLE SEIZE - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.-

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dument convoqués.

L'assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

ARTICLE DIX-SEPT - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE.-

L'assemblée générale statutaire de chaque immeuble se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui convoque.

Sauf décision contraire de la part du gérant qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandé par des propriétaires possédant ensemble deux cent cinquante/millièmes.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée peut être convoquée par un des copropriétaires.

ARTICLE DIX-HUIT - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.-

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

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation d'une deuxième assemblée sera de cinq jours au moins et de dix jours au plus.

ARTICLE DIX-NEUF - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.-

L'ordre du jour est arrêté par celui qui

convoque.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation.

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 qui se trouvent à l'ordre du jour.

ARTICLE VINGT - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.-

L'assemblée de chaque immeuble se compose de tous les copropriétaires ; si le gérant n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative et non délibérative.

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

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire, ou si, ayant sur tout ou partie de cet immeuble un droit réel de jouissance, y compris le locataire, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et de voter en ses lieu et place.

Le locataire d'une maison, appartement ou autre élément privatif peut être désigné comme mandataire, mais il ne peut représenter que son bailleur propriétaire de la maison, l'appartement ou autre élément privatif qu'il tient en location de lui.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine ; à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

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

La procuration donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est toujours permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire.

ARTICLE VINGT-ET-UN - PRESIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLEES.-

L'assemblée générale de chaque immeuble séparément désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs ; ils peuvent être réélus.

La président de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes ; en cas d'égalité de droit, la fonction est dévolue au plus âgé d'entre eux.

ARTICLE VINGT-DEUX - BUREAU.-

Le bureau est composé du président, assisté de deux assesseurs ; à défaut de ces derniers, du président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes.

Le bureau désigne le secrétaire, qui peut être pris hors de l'assemblée.

ARTICLE VINGT-TROIS - LISTE DE PRESENCE.-

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

ARTICLE VINGT-QUATRE - MAJORITES.-

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce dernier 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 majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications au gros-oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

ARTICLE VINGT-CINQ - NOMBRE DE VOIX.-

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes.

ARTICLE VINGT-SIX - QUORUM DE PRESENCE.-

*17. et
aucun
13 100 l'année
par l'assemblée de l'immeuble
spéciale*

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

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 quelque soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE VINGT-SEPT - COMPTES DE GESTION.-

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires et le président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives ; ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.

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

ARTICLE VINGT-HUIT - PROCES-VERBAUX.-

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signées par le président, le secrétaire et les assesseurs, ainsi que les copropriétaires qui le demandent.

Tout copropriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement à l'endroit à désigner par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III.

Répartition des charges et recettes communes.-

A. Entretien et réparations.

ARTICLE VINGT-NEUF - CONTRIBUTIONS.-

Pour chacun des immeubles séparément, les copropriétaires contribueront pour leur part dans les parties communes aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, sous réserve de ce qui est dit aux présentes et à l'acte de base.

ARTICLE TRENTE - FRAIS ASCENSEUR.-

Dans chaque immeuble, les frais d'entretien, de réparations et de renouvellement des ascenseurs, l'assurance pour l'emploi des ascenseurs ainsi que la consommation d'électricité, sont répartis entre tous

les copropriétaires comme stipulé à l'acte de base de chaque immeuble.

ARTICLE TRENTE-ET-UN - CATEGORIE.-

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations indispensables mais non urgentes ;
- réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE TRENTE-DEUX - REPARATIONS URGENTES.-

Le gérant a plein pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

ARTICLE TRENTE-TROIS - TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS.-

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs qui forment ensemble le conseil de gérance ; ce dernier sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

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

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins deux cent cinquante/millièmes.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins sept cent cinquante/millièmes ; toutefois ces travaux pourront être décidés s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Une modification au système de chauffage peut être voté à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix et sera obligatoire pour tous.

ARTICLE TRENTE-CINQ - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.-

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes, sauf ce qui est dit à l'acte de base.

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

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

Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations

aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B. Impôts - Responsabilité civile-Charges.-

ARTICLE TRENTE-SIX - IMPOTS.-

A moins que les impôts relatifs à chacun des immeubles ne soient établis directement pour chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE TRENTE-SEPT - REPARTITION DES CHARGES.-

La responsabilité du fait de chaque immeuble (article 1386 du code civil) et de façon générale, toutes les charges de chaque immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE TRENTE-HUIT - AUGMENTATION DES CHARGES.-

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

C. Recettes.-

ARTICLE TRENTE-NEUF - RECETTES.-

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

SECTION IV.

Assurances - Reconstruction.-

ARTICLE QUARANTE - ASSURANCE COMMUNE.-

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires d'un même immeuble par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le dégât des eaux, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Les premières assurances seront souscrites par la société anonyme "Buildy".

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

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

ARTICLE QUARANTE-ET-UN - SURPRIME.-

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE QUARANTE-DEUX - EXEMPLAIRES.-

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

ARTICLE QUARANTE-TROIS - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.-

En cas de sinistre dans un des immeubles, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires désignés par son assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice. Leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE - AFFECTATION DES INDEMNITES.-

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel :

Le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aura 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.

b) si le sinistre est total :

L'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

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

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de l'assemblée ou, si tous ne désiraient pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus un tiers, d'année en année, avec les intérêts au taux légal, payable en même temps que chaque fraction de capital.

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

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

ARTICLE QUARANTE-CINQ - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.-

A. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

B. Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de contracter pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

ARTICLE QUARANTE-SIX - ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS.-

Une assurance sera contractée par les soins du

gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires des appartements ou autres parties privatives comme il est dit à l'acte de base.

Toutes les premières polices d'assurances seront contractées par la société anonyme "Buildy" pour une durée de dix ans tant pour les polices-incendie que responsabilité civile, ascenseurs, lois, etcoetera...

Les copropriétaires seront tenus de reprendre les dites assurances.

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.-

ARTICLE QUARANTE-SEPT - MAJORITE.-

Pour chaque immeuble individuellement, il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants-droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix.

ARTICLE QUARANTE-HUIT - PROCES-VERBAUX.-

Les modifications devront figurer à leur date, au livre des procès-verbaux des assemblées générales 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, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire 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 ayants-droit d'une partie de l'immeuble est suborgé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées ; il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I.

Entretien.-

ARTICLE QUARANTE-NEUF - TRAVAUX D'ENTRETIEN.-

Les travaux de peinture aux façades, tant à l'avant qu'à l'arrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par chaque assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie des immeubles, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa

tenue de bon soin et entretien.

ARTICLE CINQUANTE - ENTRETEN CHEMINEES.-

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire, par un ramoner juré, s'il en est fait usage ; ils doivent en justifier au gérant.

SECTION II.

Aspect.-

ARTICLE CINQUANTE-ET-UN - ESTHETIQUE.-

Les copropriétaires et les occupants des maisons, appartements ne pourront mettre aux fenêtres ni enseignes ni réclames, linges et autres objets.

Les rideaux en façade des maisons, appartements devront être uniformes suivant un modèle déterminé par l'assemblée générale.

SECTION III.

Ordre intérieur.-

ARTICLE CINQUANTE-DEUX - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.-

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS - TRAVAUX DE MENAGE.-

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tels que brossages de tapis, literies, habits, meubles, cirages de chaussures, etcoetera...

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués ; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - INSTALLATION DU GAZ.-

Il est strictement défendu d'utiliser dans les immeubles des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ - ANIMAUX.-

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, de posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale de l'immeuble statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînerait le contrevenant au paiement de dommages et intérêts, sans préjudice à toutes

sanctions à ordonner par la voie judiciaire.

SECTION V.

Moralité - Tranquillité.-

ARTICLE CINQUANTE-SIX - OCCUPATION EN GENERAL.-

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants des immeubles devront toujours jouir des immeubles suivant la notion juridique du bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité des immeubles ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, télévisions, postes de T.S.F. et pick-up est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants des immeubles.

S'il est fait usage dans les immeubles d'appareils produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privatifs à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT - BAUX.-

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter les immeubles 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 du délégué des copropriétaires.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT - ECHANGE DE CAVES.-

Les caves ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires de maisons ou appartements de l'immeuble dont elles font partie ; elles ne pourront jamais être occupées que par des occupants des maison et d'appartements de cet immeuble.

Il peut être procédé à des échanges de caves ; ces échanges devront être constatés par acte notarié.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - CHARGES MUNICIPALES.-

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

SECTION V.

Ascenseurs

ARTICLE SOIXANTE - USAGE.-

Pour chacun des immeubles séparément, l'usage des ascenseurs sera réglementé par son assemblée

générale statuant à la simple majorité des voix.

Le premier contrat d'entretien des ascenseurs sera souscrit par la société anonyme "Buildy".

SECTION VI.

Destination des locaux.-

ARTICLE SOIXANTE-ET-UN DESTINATION DES MAISONS ET APPARTEMENTS.-

Les maisons et les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

L'exercice d'une profession libérale dans les immeubles ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans les immeubles entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant les ascenseurs, le titulaire de la profession libérale devrait s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait l'indemnité à payer à la communauté pour cet usage intensif d'une chose commune.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX - PUBLICITE.-

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de la maison ou de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la grille ou porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée ; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visites, l'étage qu'il occupe.

Chacun disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS- DEPOTS INSALUBRES.-

Il ne pourra être établi dans les immeubles aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale ; ceux qui désirent avoir à leur usage

personnel pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'une assurance contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les automobiles ne pourront contenir que le combustible du réservoir normal prévu par leur constructeur.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - DESTINATION DES PARKINGS.-

Les parkings sont destinés à garer des véhicules de tous genres, voitures automobiles, motocyclettes, side-cars, vélos, camionnettes (maximum deux mille kilogrammes sur quatre roues).

Sauf autorisation de la gérance, les occupants des parkings :

a) doivent s'interdire l'usage d'appareils sonores spécialement entre vingt heures et huit heures, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion d'huile et essence ;

b) doivent maintenir libre tous dégagements et accès et n'y point abandonner leur voitures ;

c) doivent, de façon générale, éviter tout trouble pour les autres occupants des parkings, maisons et appartements, et se conformer en tout point au règlement d'ordre intérieur qui pourra être édicté à cette fin, soit par l'assemblée générale des copropriétaires, soit par la gérance.

SECTION VII.

Chauffage - Eau chaude.-

ARTICLE SOIXANTE-CINQ - FONCTIONNEMENT ET FRAIS.-

Le chauffage au gaz avec production d'eau chaude est individuel.

SECTION VIII.

Nettoyage des parties communes générales.-

ARTICLE SOIXANTE-SIX - NETTOYAGE.-

Le nettoyage des parties communes sera réglementé par l'assemblée générale des copropriétaires à la simple majorité des voix.

Les frais seront répartis entre tous les copropriétaires de chacun des immeubles au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux.

SECTION IX.

Gérance.-

ARTICLE SOIXANTE-SEPT - CONSEIL DE GERANCE.-

Le conseil de gérance de chaque immeuble est composé du président et de deux assesseurs.

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

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à

l'assemblée générale, ordonne les travaux indispensables mais non urgents.

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et régulier des ascenseurs.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

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

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

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT - NOMINATION DU GERANT.-

Le gérant est élu par l'assemblée générale ; il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, sauf ce qui est prévu à l'article 14 pour la désignation du premier gérant.

Si le gérant est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures ; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF - ATTRIBUTION DU GERANT.-

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs et de tous autres appareillages communs.

Il surveille la société de nettoyage ou la femme d'ouvrage qu'il choisit ou congédie lui donner les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

ARTICLE SEPTANTE - ENTRETIEN GENERAL.-

Le gérant veille au bon entretien général des immeubles.

ARTICLE SEPTANTE-ET-UN - CONTESTATIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES.-

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes de chaque immeuble vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait appel au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

ARTICLE SEPTANTE-DEUX - COMPTES DU GERANT.-

Le gérant présente annuellement ses comptes

généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge, s'il y a lieu.

Il présente ses comptes à chacun des copropriétaires, aux époques fixées par l'assemblée générale.

ARTICLE SEPTANTE-TROIS - PROVISIONS.-

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée ; à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux de dix pour cent l'an, 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 l'appartement ou autre partie privative du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de 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 il 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.

SECTION X.

Charges communes.-

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE - DETERMINATIONS.-

De même que les charges d'entretien et de réparations des choses communes dont il est question au statut des immeubles, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est au présent règlement et à l'acte de base de l'immeuble.

Tels sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du

matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien des immeubles, le salaire du gérant, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance, etc...

ARTICLE SEPTANTE-CINQ - EAU - GAZ - ELECTRICITE.-

Les consommations individuelles de l'eau, du gaz et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire.

ARTICLE SEPTANTE-SIX - MODIFICATIONS.-

Pour chaque immeuble, la répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

SECTION XI

P A R C C O M M U N

ARTICLE SEPTANTE-SEPT - DESTINATION.-

Le parc a été fait pour donner de la joie aux habitants des immeubles qui l'entourent.

ARTICLE SEPTANTE-HUIT - DELIMITATION ET MODIFICATIONS.-

Le parc est la partie qui entoure les différents immeubles avec leur jardin à usage privatif.

Le plan en a été dressé par l'architecte. Ce plan sera remis au gérant de l'immeuble avec l'indication des plantations qui doivent y figurer.

Aucune modification ne pourra être apportée au plan ainsi établi, sans l'autorisation de l'assemblée générale.

ARTICLE SEPTANTE-NEUF - USAGE DU PARC.-

Le parc est purement décoratif et accessible uniquement pour son entretien.

Il ne pourra jamais être entreposé dans le parc des éléments autres que ceux qui ont été prévus par le plan initial, sauf pendant la période de construction des différents ouvrages durant laquelle le constructeur sera autorisé à déposer tous matériels et matériaux nécessaires à la constructions.

Le parc est commun aux immeubles qui contribuent à son entretien.

ARTICLE QUATRE-VINGTS - PLANTATIONS.-

Celles-ci comportent les arbres, les haies, les pelouses, les fleurs.

ARTICLE QUATRE-VINGT-UN - POLICE.-

a) le gérant a la police du parc.

b) le parc est mis sous la protection de l'ensemble des propriétaires. Les infractions seront frappées de sanctions qui seront fixées par l'assemblée générale.

ARTICLE QUATRE-VINGT-DEUX - ENTRETIEN.-

L'entretien du parc sera réparti entre les

différents copropriétaires au prorata du nombre de millièmes possédés par eux.

C'est notamment la tonte des pelouses, les taille de l'arbre, l'entretien des plantations.

Les fleurs et autres ornements seront pris à l'extérieur pour conserver au parc l'ensemble urbanistique qui convient.

L'attention est attirée sur le fait que le parc consitute le plus bel ornement de l'ensemble et que, dès lors, il doit conserver son caractère par un entretien convenable.

ARTICLE QUATRE-VINGT-TROIS - ROUTE - ECLAIRAGE DE LA ROUTE.-

Les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement de la route constituée d'une surface perméable, ainsi que les frais d'entretien, de consommation et de renouvellement de l'éclairage de cette route sont à charge des deux blocs d'immeuble, en proportion de leurs millièmes dans le terrain.

ARTICLE QUATRE-VINGT-QUATRE - GERANT.

Le gérant répartit les dépenses entre les différents copropriétaires, au prorata du nombre de millièmes possédés par eux, y compris les frais des ornements, plantes et fleurs qui doivent être achetés à l'extérieur.

SECTION XII

Dispositions générales.-

ARTICLE QUATRE-VINGT-CINQ - LITIGES.-

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant au sujet de l'interprétation à donner à des dispositions du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera recouru à l'arbitrage prévu dans l'acte de base dressé par le notaire détenteur de la minute de cet acte, auquel les présentes sont annexées.

ARTICLE QUATRE-VINGT-SIX - DIVERS.-

Le présent règlement général de copropriété sera transcrit en entier avec l'acte de base qui précède.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui le demandent.

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un élément des immeubles ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en

résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise ; à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans l'immeuble.

Signé "ne varietur" par Maître Emile DEWEERDT, Notaire à Bruxelles, la société anonyme "Buildy" pour être annexé à l'acte de base reçu ce jour par le Notaire Emile Deweerdt.

Bruxelles, le 16 mai 1989.

(suivent les signatures).

Enregistré quatorze rôles sans renvoi au 5e bureau de l'enregistrement de Bruxelles, le vingt-deux mai 1900 quatre-vingt-neuf, volume 15, folio 93, case 24.

Reçu : deux cent vingt-cinq francs.

Le Receveur A/I (signé) Muller.

POUR COPIE CONFORME